



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

29 მარტი, 2019 წელი
ბათუმი

ქ.

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

მოსარჩელე - მე-----ე

წარმომადგენელი ჯუ-----ვილი

მოპასუხე - ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია

- ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახური

წარმომადგენელი - ნი-----ე

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მე-----ემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიისა და ქ. ბათუმის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის მიმართ, რომლითაც მოითხოვა:

„სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენის გამო მე-----ის დაჯარიმების, მშენებლობის შეჩერების და ობიექტის სამშენებლო დოკუმენტაციასთან (პროექტის) შესაბამისობაში მოყვანის თაობაზე“ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის 20-7 წლის 23 იანვრის №4- დადგენილების ბათილად ცნობა;

მე-----ის 20-7 წლის 31 იანვრის №3----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის შესახებ, ქალაქ ბათუმის ვიცე-მერის 20-8 წლის 6 აპრილის №02--- ბრძანების ბათილად ცნობა.

1.2. თავის მოთხოვნას მოსარჩელე მხარე შემდეგ გარემოებებზე ამყარებს:

მე-----ეს საკუთრებაში ერიცხება უძრავი ქონება, ქ. ბათუმში, მა-----ს მიმდებარე მიწის ნაკვეთი. მე-----ემ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი თავის დროზე შეიძინა დაზუსტებული პარამეტრებით, ანუ ეს ნაკვეთი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო დაზუსტებული მონაცემებით რაც იმას ნიშნავს, რომ ნაკვეთის საკადასტრის ზღვრები, ადგილმდებარეობა და გრაფიკული პარამეტრები

დადგენილი იყო.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიამ მე-----ის განცხადების საფუძველზე შეიტანხმა მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის პროექტი და გასცა მშენებლობის ნებართვა, რის შემდეგაც მე-----ემ დაიწყო მშენებლობა, ჩასხმული იქნა შენობის საძირკველი.

მე-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთი აუქციონზე შეიძინა, მოქალაქე მუხრან ავალიანმა, რომელმაც მე-----ის მიერ დაწყებულ მშენებლობასთან დაკავშირებით საჩივარი შეიტანა ზედამხედველობის სამსახურში მასზედ, რომ თითქოს ის მშენებლობას განახორციელებდა პროექტის და ნებართვის დარღვევით.

მოსარჩელე მხარის მტკიცებით, პროექტით გათვალისწინებული მშენებლობა მე-----ის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებშია მოქცეული და ფაქტობრივადაც ამ საზღვრებში მიმდინარეობს მშენებლობა. მოსარჩელისთვის ცნობილია, რომ ადგილი აქვს მისი საკადასტრო ერთეულის და მეზობელი მიწის ნაკვეთის გადაფარვას, თუმცა ეს მშენებლობასთან რაიმე კავშირში არ არის.

უდავოა, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან გამოცემული ადმინისტრაციული აქტები არის უკანონო, რადგანაც მე-----ეს არ დაურღვევია არცერთი მოქმედი სამშენებლო ნორმა და ამის მიუხედავად ზედამხედველობის სამსახურმა ყოველგვარი საფუძვლის გარეშე ჩათვალა, თითქოს იგი მშენებლობას პროექტის გადახვევით განახორციელებდა.

2. მოპასუხის პოზიცია

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

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ გამოვლენილი იქნა, რომ მე-----ემ ქ. ბათუმში, მა-----ს მიმდებარედ განახორციელებდა მშენებლობას, მრავალფუნქციური დანიშნულების ობიექტის სანებართვო პირობების დარღვევით, კერძოდ, შენობა-ნაგებობის საძირკველი გადასული იყო მეზობელი მიწის ნაკვეთის (0-.....43) საზღვრებში. ზედამხედველობის სამსახურის მიერ გაცემული იქნა 20-6 წლის 5 დეკემბრის №3-- მითითება, რომლის საფუძველზე მე-----ის მიმართ დაიწყო სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება. მითითებით მე-----ეს დაევალა, მშენებლობის მოქცევა საკადასტრო საზღვრებში (ობიექტი მოეყვანა პროექტთან შესაბამისობაში) ან წარედგინა სათანადო დოკუმენტაცია.

მითითების პირობები შესრულებული არ იქნა, ანუ მე-----ეს ზედამხედველობის სამსახურისათვის არ წარუდგენია სათანადო დოკუმენტაცია და ობიექტი არ მოუყვანია პროექტთან შესაბამისობაში.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის 20-7 წლის 23 იანვრის №4- დადგენილებით მე-----ის მიერ სანებართვო პირობების დარღვევით განხორციელებული მშენებლობა ჩაითვალა სამშენებლო სამართალდარღვევად, იგი სანებართვო პირობების დარღვევით მშენებლობის წარმოების გამო დაჯარიმდა 1000 ლარით და შეჩერდა სანებართვო პირობების დარღვევით მიმდინარე მშენებლობა, მითითებით გათვალისწინებული სამართალდარღვევის აღმოფხვრამდე.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-20 მუხლის მე-2 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დამკვეთი ვალდებულია უზრუნველყოს სანებართვო პირობების შესრულება.

დადგენილების 63-ე მუხლის თანახმად, გარდა 62-ე მუხლში განსაზღვრული შემთხვევებისა, სამშენებლო დოკუმენტში ცვლილებების შეტანა საჭიროებს მშენებლობის ნებართვის თავიდან აღებას. დადგენილების 62-ე მუხლით კი განსაზღვრულია სამშენებლო დოკუმენტის ისეთი დასაშვები ცვლილებები, რომელიც მშენებლობის ახალი ნებართვის აღებას არ საჭიროებს. მე-----ის მიერ ქ. ბათუმში, მა-----ს მიმდებარედ, მშენებლობის წარმოებისას განხორციელებული ცვლილებები, კერძოდ, საძირკვლის მოწყობა საკადასტრო საზღვრების დარღვევით, არ წარმოადგენს სამშენებლო დოკუმენტის ისეთ ცვლილებას, რომელსაც „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 62-ე მუხლის შესაბამისად მშენებლობის ახალ ნებართვას არ საჭიროებს.

შესაბამისად, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 63-ე მუხლის თანახმად, მე-----ის მიერ განხორციელებული პროექტით გაუთვალისწინებელი მშენებლობა წარმოადგენს სამშენებლო დოკუმენტის ისეთ ცვლილებას, რომელსაც ესაჭიროება მშენებლობის ნებართვის აღება.

დადგენილია, რომ მე-----ის მიერ მრავალფუნქციური დანიშნულების ობიექტის სანებართვო პირობების დარღვევით განხორციელდა სამშენებლო დოკუმენტის ისეთი ცვლილება, რომელსაც „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 63-ე მუხლის თანახმად ესაჭიროებდა, მშენებლობის ნებართვის აღება. ასევე, დადგენილია, რომ მას არ გააჩნდა მოცემულ ცვლილებებზე მშენებლობის ნებართვა.

შესაბამისად, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია თვლის, რომ მე-----ის მიერ ჩადენილი იქნა სამშენებლო სამართალდარღვევა, რადგან „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსი“-ს 45-ე მუხლის თანახმად, სამშენებლო სამართალდარღვევას წარმოადგენს სამშენებლო დოკუმენტაციითა და სამშენებლო რეგლამენტებით განსაზღვრული სანებართვო პირობების დარღვევა ან/და შეუსრულებლობა.

45-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ბ“ პუნქტის თანახმად, სამშენებლო დოკუმენტაციითა და სამშენებლო რეგლამენტებით განსაზღვრული სანებართვო პირობების დარღვევა ან/და შეუსრულებლობა თვითმმართველ ქალაქში გამოიწვევს დაჯარიმებას 1000 ლარის ოდენობით.

შესაბამისად, ზედამხედველობის სამსახური უფლებამოსილი იყო, მე-----ე დაეჯარიმებინა 1000 ლარით და დაედგინა სანებართვო პირობების დარღვევით მიმდინარე მშენებლობის შეჩერება, მითითებით გათვალისწინებული სამართალდარღვევის აღმოფხვრამდე.

საქმეზე დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და მათი სამართლებრივი შეფასებების გათვალისწინებით, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია თვლის, რომ 20-7 წლის 23 იანვრის №4- დადგენილების გამოცემისას ადგილი

არ ჰქონია კანონის არანაირ დარღვევას, ასევე არ დარღვეულა მისი მომზადებისა და გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები და შესაბამისად, არ არსებობს გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საფუძველები.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3. 1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. მოსარჩელე მე-----ეს საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო მონაცემების მიხედვით, საკუთრებაში ერიცხებოდა უძრავი ქონება, ქ. ბათუმში, მა-----ს მიმდებარე, დაზუსტებული მონაცემებით 411 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი: 0-.------11.

მე-----ეს ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 20-6 წლის 11 ოქტომბრის №მ----- ბრძანების საფუძველზე გაცემული №0----- სანებართვო მოწმობით დაერთო ნება ქ. ბათუმში, მა-----ს მიმდებარე ამ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 0-.------4-) ეწარმოებინა მრავალფუნქციური დანიშნულების ობიექტის მშენებლობა.

20-6 წლის 18 იანვარს მე-----ემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს და მოითხოვა, უძრავი ნივთის, მა-----ს მიმდებარე, 411 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი: 0-.-2--0-.-0--- დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ამის საფუძველზე 20-6 წლის 22 იანვრიდან მე-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდა ქ. ბათუმში, მა-----ს მიმდებარე, დაზუსტებული მონაცემებით 135 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი: 0-.------4-; წინა საკადასტრო კოდი: 0-.------11.) და დაზუსტებული მონაცემებით 210 კვ.მ (საკადასტრო კოდი: 0-.------45; წინა საკადასტრო კოდი: 0-.------11.) ორ მიწის ნაკვეთზე.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 20-3 წლის 6 ნოემბრის და 20-6 წლის 22 იანვრის საჯარო რეესტრის ამონაწერები;
- ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 20-6 წლის 11 ოქტომბრის №მ----- ბრძანება;
- №0----- სანებართვო მოწმობა;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.2. ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ გამოვლენილი იქნა, რომ მე-----ე ქ. ბათუმში, მა-----ს მიმდებარედ მრავალფუნქციური დანიშნულების ობიექტის მშენებლობას განახორციელებდა, სანებართვო პირობების დარღვევით, კერძოდ, შენობა-ნაგებობის საძირკველი გადასული იყო მეზობელი მიწის ნაკვეთის (0-.------43) საკადასტრო საზღვრებში.

ზედამხედველობის სამსახურის მიერ მე-----ეზე გაცემული იქნა 20-6 წლის 5 დეკემბრის №3-- მითითება, რომლის საფუძველზე მე-----ის მიმართ დაიწყო სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება.

№3-- მითითებით მე-----ეს დაევალა, მშენებლობის მოქცევა საკადასტრო საზღვრებში (ობიექტი მოეყვანა პროექტთან შესაბამისობაში) ან წარედგინა სათანადო დოკუმენტაცია.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 20-6 წლის 5 დეკემბრის №3-- მითითება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.3. ზედამხედველობის სამსახურის მიერ 20-6 წლის 21 დეკემბერს შემოწმდა, 20-6 წლის 5 დეკემბრის №3-- მითითების პირობების შესრულება, რის შედეგად დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ შესრულებული არ იყო მითითების პირობები, ანუ მე-----ეს ზედამხედველობის სამსახურისათვის არ წარუდგენია სათანადო დოკუმენტაცია და ობიექტი არ მოუყვანია, პროექტთან შესაბამისობაში.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის 20-7 წლის 23 იანვრის №4- დადგენილებით, მიჩნეული იქნა, რომ მე-----ე მშენებლობას აწარმოებდა სანებართვო პირობების დარღვევით და ამ ფორმით განხორციელებული მშენებლობა ჩაითვალა სამშენებლო სამართალდარღვევად.

№4- დადგენილებით მე-----ე სანებართვო პირობების დარღვევით მშენებლობის წარმოების გამო დაჯარიმდა 1000 ლარით და შეჩერდა სანებართვო პირობების დარღვევით მიმდინარე მშენებლობა, მითითებით გათვალისწინებული სამართალდარღვევის აღმოფხვრამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ზედამხედველობის სამსახურის მიერ 20-6 წლის 21 დეკემბერს შემოწმების აქტი;
- ზედამხედველობის სამსახურის 20-7 წლის 23 იანვრის №4- დადგენილება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.4. მე-----ის მიერ 20-7 წლის 31 იანვრის №3----- ადმინისტრაციული საჩივრით იქნა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში გასაჩივრებული, ზედამხედველობის სამსახურის 20-7 წლის 23 იანვრის №4- დადგენილება, თუმცა ქალაქ ბათუმის ვიცე-მერის 20-8 წლის 6 აპრილის №02--- ბრძანებით საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ვიცე-მერის 20-8 წლის 6 აპრილის №02--- ბრძანება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ფაქტობრივი გარემოებები, რაც მნიშვნელობის მქონეა დავის გადასაწყვეტად, მხარეთა შორის სადავო არ გამხდარა.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

– „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსი“.

- საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტი №57 დადგენილება „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“.
- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი.
- საქართველოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსი;
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი;
- საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო განმარტავს, რომ სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოების წესები განისაზღვრება „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის“ 25-ე მუხლით, რომლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოებისას სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანო ხელმძღვანელობს ამ კანონითა და საქართველოს სხვა საკანონმდებლო აქტებით.

„ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ს“ პუნქტის შესაბამისად, სამშენებლო სამართალდარღვევა წარმოადგენს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების დარღვევას ან/და შეუსრულებლობას, რისთვისაც პასუხისმგებლობა განსაზღვრულია ამ კანონით. ამავე კანონის 1-ლი მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ამ კანონის მიზანს წარმოადგენს, ტექნიკური ბარიერებისა და რისკების გათვალისწინებით სამშენებლო ტექნიკური რეგლამენტებითა და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა სრული დაცვით სამშენებლო საქმიანობის განხორციელების უზრუნველყოფა. აღნიშნულიდან გამომდინარე ცხადია, რომ ზედამხედველობის სამსახურის ერთ-ერთი მთავარი ფუნქციაა, გამოავლინოს და აღკვეთოს კანონის მოთხოვნათა დარღვევით წარმოებული მშენებლობები.

6.2. სასამართლო აღნიშნავს, რომ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 33-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის მიხედვით, მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს ამ დადგენილების შესაბამისად გაცემული მშენებლობის ნებართვა. ამავე დადგენილების მე-20 მუხლის მე-2 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით, დამკვეთი ვალდებულია უზრუნველყოს სანებართვო პირობების შესრულება.

სასამართლოს მიერ დადგენილია და უდავო, რომ მოსარჩელე მე-----ეს საკუთრებაში ერიცხება უძრავი ქონება, ქ. ბათუმში, მა-----ს მიმდებარე, დაზუსტებული მონაცემებით 135 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი: 0-.------4-. ამ მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური დანიშნულების ობიექტის მშენებლობის წარმოების მიზნით ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 20-6 წლის 11 ოქტომბრის №მ----- ბრძანების საფუძველზე მე-----ეს მიღებული აქვს, №0----- სანებართვო მოწმობა.

სასამართლო მიუთითებს, რომ დამკვეთის ზოგადი უფლება-მოვალეობანი მშენებლობის ნებართვის მიღების პროცესში განსაზღვრულია „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს

მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-20 მუხლით:

1. დამკვეთს 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.

2. დამკვეთი ვალდებულია:

ა) კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად უზრუნველყოს მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების შედგენა;

ბ) უზრუნველყოს შესაბამის ტერიტორიაზე/შენობა-ნაგებობაზე თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსება ამ დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად;

გ) მოიპოვოს მშენებლობის ნებართვა კანონმდებლობით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით;

დ) უზრუნველყოს სანებართვო პირობების შესრულება;

ე) ორგანიზება გაუწიოს დადგენილი წესით დასრულებული შენობა-ნაგებობების ექსპლუატაციაში მიღებისათვის შესაბამისი პროცედურების გავლას;

ვ) სამშენებლო სამუშაოების შეჩერებისას მოახდინოს მშენებარე ობიექტის კონსერვაცია ამ დადგენილების 90-ე მუხლის შესაბამისად.

ზ) სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე სამშენებლო მოედანზე იქონიოს სამშენებლო დოკუმენტის სათანადოდ დამოწმებული ეგზემპლარი და ამ დადგენილების 33-ე მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია პასუხისმგებელი პირის ხელმოწერით;

თ) უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს ან/და თანამდებობის პირის მოთხოვნისთანავე უზრუნველყოს ამ დადგენილების 33-ე მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის გაცნობა.

3. დამკვეთს უფლება აქვს:

ა) კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად გადასცეს თავისი უფლებამოსილება სხვა პირს, რომელიც სამშენებლო საქმიანობის ურთიერთობებში წარმოდგენილი იქნება დამკვეთის უფლებამოსილებით;

ბ) კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად ორგანიზება გაუწიოს მშენებლობის პროცესის ტექნიკური ზედამხედველობის განხორციელებას;

გ) განახორციელოს სხვა სახის საქმიანობა, რაც არ არის აკრძალული კანონმდებლობით.

4. დამკვეთზე ვრცელდება კანონმდებლობით დადგენილი სხვა უფლება-მოვალეობები.

5. სამშენებლო საქმიანობის განხორციელების სხვადასხვა ეტაპზე დამკვეთი შესაძლებელია იყოს სხვადასხვა პირი და ნებისმიერ ეტაპზე უნდა იყოს შესაძლებელი დადგენა, თუ ვინ არის კონკრეტული შენობა-ნაგებობის დამკვეთი. იმ შემთხვევაში, თუ ვერ დადგინდა დამკვეთის ვინაობა, მაშინ დამკვეთად ითვლება მესაკუთრე.

6. დამკვეთს მისთვის დაკისრებული უფლებებისა და მოვალეობების შეუსრულებლობის ან დარღვევით შესრულების შემთხვევაში ეკისრება პასუხისმგებლობა კანონმდებლობის შესაბამისად.

7. დამკვეთი პასუხისმგებელია მის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტების სისწორისათვის.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 33-ე მუხლის მე-3 პუნქტის ა) ქვეპუნქტის მიხედვით, მშენებლობის ნებართვის მისაღებად დამკვეთმა უნდა უზრუნველყოს, განცხადებაში მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ ინფორმაციის ასახვა;

ამავე დადგენილების 43-ე მუხლით განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ დამკვეთის მიერ გაკეთებული განაცხადის შემადგენლობა. მე-3 და მე-4 პუნქტების თანახმად, განაცხადი მოიცავს ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის შესახებ:

ა) მიწის ნაკვეთის მდებარეობა დასახლებათა ტერიტორიის ადმინისტრაციულ საზღვრებში;

ა¹) ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ;

ბ) საჭიროების შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთისა და მისი მიმდებარე ტერიტორიის გრუნტების ზოგადი მახასიათებლები;

გ) მიწის ნაკვეთის სახეობა გამოყენების შესაძლებლობების მიხედვით ამ დადგენილების მე-6 მუხლის შესაბამისად;

დ) მითითება მიწის ნაკვეთის ზოგად ან/და კონკრეტულ ფუნქციურ ზონაში მდებარეობის შესახებ (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);

ე) მითითება მიწის ნაკვეთის ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონაში მდებარეობის შესახებ (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);

ვ) მითითება მიწის ნაკვეთის კულტურული მემკვიდრეობის ან/და გარემოს დაცვის ზონაში მდებარეობის შესახებ (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);

ზ) საფუძვლიანი ეჭვის არსებობის შემთხვევაში, ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის ეკოლოგიური მდგომარეობის შესახებ;

თ) მიწის ნაკვეთის ან მისი ნაწილის კეთილმოწყობა (მაგ.: შემოღობვა, საბავშვო სათამაშო მოედნები, გამწვანება);

თ¹) ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე, ასევე – ინფორმაცია დაგეგმილი გამწვანების შესახებ, სავარაუდო გამწვანების პროექტის აღწერით (გარდა II კლასის მიკუთვნებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მშენებლობის ნებართვის გაცემისას);

ი) საჭიროების შემთხვევაში, ტერიტორიის საინჟინრო-გეოლოგიური მომზადება (მაგ.: გრუნტის ზედაპირის ცვლილება, ზედაპირული ან/და გრუნტის წყლის გადაყვანა/მოცილება, დამცავი ნაგებობები);

კ) ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობა;

ლ) შენობა-ნაგებობების რეკონსტრუქციის დროს საჭიროების შემთხვევაში არსებული მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტები ან მათი არარსებობის შემთხვევაში აზომვითი პროექტი, აგრეთვე საექსპერტო დასკვნა შენობა-ნაგებობის მდგომარეობის შესახებ;

მ) საჭიროების შემთხვევაში კანონმდებლობით დადგენილი სხვა ინფორმაცია.

45-ე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტების თანახმად, დამკვეთი ან მის მიერ უფლებამოსილი პირი მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარადგენს განცხადებას, რომელიც უნდა აკმაყოფილებდეს საქართველოს ზოგადი

ადმინისტრაციული კოდექსის 78-ე მუხლით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს, ხოლო განცხადებას უნდა დაერთოს:

ა) მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიული გეგმა არსებული მდგომარეობით (მასშტაბი 1:500 ან 1:1000);

ბ) განმცხადებლის იდენტიფიკაციის დამადასტურებელი კანონმდებლობით დადგენილი საბუთების ასლები;

გ) წარმომადგენლის მიერ განცხადების შეტანის შემთხვევაში – სათანადო რწმუნებულება;

დ) მიწის ნაკვეთის სიტუაციური გეგმა სათანადო დეტალიზაციით (მდებარეობა საქალაქო ქუჩების მიხედვით და საჭიროების შემთხვევაში აეროფოტოგადაღება);

ე) კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევებში – კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონის კვლევის შედეგები;

ვ) კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევებში – არქეოლოგიული კვლევის შედეგები;

ზ) თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსების დამადასტურებელი ფოტოსურათი;

თ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების გეგმა (იმ შემთხვევაში, თუ მშენებლობა დაგეგმილია საცხოვრებელ, საზოგადოებრივ-საქმიან ან საკურორტო-სარეკრეაციო ზონებში, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების გეგმასთან ერთად წარდგენილი უნდა იქნეს მიწის ნაკვეთის სამეზობლო და საზოგადოებრივი საზღვრის მიმდებარე ნაკვეთების/სივრცეების საზღვრები (საკადასტრო საზღვრების რუკა). სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზღვრების ის წერტილები, სადაც იქმნება კუთხეები, აღნიშნული უნდა იქნეს წერტილით, მისი კოორდინატებისა და აბსოლუტური ნიშნულის მითითებით, ხოლო ამ დადგენილების 53-ე მუხლის 52 პუნქტში მითითებული ობიექტების შემთხვევაში, სამშენებლო მიზნებისათვის საჭირო მიწის ნაკვეთის/ნაკვეთების კოორდინატები;

ი) მიწის ნაკვეთის მდგომარეობის ამსახველი ფოტომასალა;

ამდენად, სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოქმედი საკანონმდებლო რეგულაციების შესაბამისად, მშენებლობის ნებართვის მისაღებად დამკვეთის მიერ უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს წარედგინება სრულყოფილი ინფორმაცია, იმ მიწის ნაკვეთის შესახებ, რომელზედაც დაგეგმილია მშენებლობის წარმოება.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 43-ე მუხლის მე-9 პუნქტის თანახმად, მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანო ამოწმებს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ განაცხადის კანონმდებლობასთან შესაბამისობას და კანონმდებლობით განსაზღვრული პირობების საფუძველზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის I სტადიის ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებისა და შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით ამტკიცებს, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს.

ამ კონკრეტულ შემთხვევაში მოსარჩელე მე-----ის მშენებლობის ნებართვასთან დაკავშირებით გამოცემული I სტადიის, ან სხვა აქტების სადავოობაზე მოპასუხე მხარეს არ მიუთითებია, რაც სასამართლოსთვის იმ დასკვნის გაკეთების საფუძველს იძლევა, რომ მე-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები

აკმაყოფილებდა, მშენებლობის ნებართვის გაცემის პირობებს.

6.3. სასამართლოს მიერ დადგენილია, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ გამოვლენილად და დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ მე-----ე მა-----ს მიმდებარედ მრავალფუნქციური დანიშნულების ობიექტის მშენებლობას განახორციელებდა, სანებართვო პირობების დარღვევით, რომ შენობა-ნაგებობის საძირკველი გადასული იყო მეზობელი მიწის ნაკვეთის (0-.-43) საკადასტრო საზღვრებში.

ზედამხედველობის სამსახურის მიერ მე-----ეზე გაცემული იქნა 20-6 წლის 5 დეკემბრის №3-- მითითება, რომლითაც მას დაევალა, მშენებლობის მოქცევა საკადასტრო საზღვრებში (ობიექტი მოეყვანა პროექტთან შესაბამისობაში) ან სათანადო დოკუმენტაციის წარდგენა.

ზედამხედველობის სამსახურის მიერ 20-6 წლის 21 დეკემბერს შემოწმდა №3-- მითითების პირობების შესრულება და ჩაითვალა, რომ ისინი შესრულებული არ იყო. ამის საფუძველზე,

ზედამხედველობის სამსახურის 20-7 წლის 23 იანვრის №4- დადგენილებით მიჩნეული იქნა, რომ მე-----ე მშენებლობას აწარმოებდა სანებართვო პირობების დარღვევით, რაც ჩაითვალა სამშენებლო სამართალდარღვევად, რისთვისაც მე-----ე დაჯარიმდა 1000 ლარით და შეჩერდა სანებართვო პირობების დარღვევით მიმდინარე მშენებლობა, მითითებით გათვალისწინებული სამართალდარღვევის აღმოფხვრამდე.

ამდენად, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ მე-----ე მშენებლობას აწარმოებდა თავისი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების გარეთ, ხოლო კონკრეტულად რაში და როგორ გამოიხატა ეს, თავად აქტში არ არის დაზუსტებული.

მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს წერილობითი შესაგებლისა და სასამართლო სხდომაზე მხარეთა განმარტებების საფუძველზე, სასამართლოს მიერ დადგენილი იქნა, რომ მა-----ს მიმდებარედ მშენებლობის წარმოება მიმდინარეობს, მე-----ის მიერ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარის 20-3 წლის 27 ივნისის №0-/1114 ბრძანების საფუძველზე, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების მიღებისას და მშენებლობის პროექტის შეთანხმების მიზნით ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანოსათვის წარდგენილი, საჯარო რეესტრის მიერ გაცემულ საკადასტრო გეგმაზე (თან ერთის შეთანხმებულ პროექტს) დატანილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში, ხოლო ზედამხედველობის სამსახურმა პროექტისაგან გადახვევად ის გარემოება ჩათვალა, რომ ადგილი ჰქონია, მა-----ს მიმდებარე მე-----ის მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 0-.-4-) და მეზობელი მიწის ნაკვეთის (0-.-43) ამსახველი საკადასტრო ნახაზების გადაფარვას (ზედდება).

შეთანხმებულ პროექტზე თანდართულ ინფორმაციაში მიწის ნაკვეთის შესახებ, რომელსაც საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული საკადასტრო გეგმაც თან ერთვის, აღნიშნულია, რომ საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. ბათუმში, მალაზონიას ქუჩა ქუჩა №3-ს მიმდებარედ და საპროექტო ტერიტორიის 50 მეტრის რადიუსში არის კერძო საკუთრებები, რომელზეც განლაგებულია ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები, ასევე საზოგადოებრივი და მრავალფუნქციური დანიშნულების ობიექტები.

პროექტს თნ ერთვის აგრეთვე, საჯარო რეესტრის კადასტრის სამსახურის მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის და მასზე დატანილი სამშენებლო ობიექტის ნახაზი, რომლითაც დასტურდება შეთხმებული პროექტით განსაზღვრული შენობის განთავსება საკადასტრო საზღვრებში.

6.4. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მ) პუნქტი, საკადასტრო მონაცემების ზედდება – უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემების იდენტიურობა უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემებთან;

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 20-0 წლის 15 იანვარი №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ მე-14 მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, კი რეგისტრაციის მიზნებისათვის მიწის ნაკვეთი არის გეომეტრიული ერთიანობის მქონე ტერიტორია (დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი), რომელიც მოქცეულია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ერთიან უფლებრივ სივრცეში ან არსებობს მასზე უფლების ამგვარად რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება. მიწის ნაკვეთზე უფლება ვრცელდება ასევე მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე, თუ კანონმდებლობით სხვა არ არის გათვალისწინებული.

სასამართლოს მიერ დადგენილია და უდავო, რომ მოსარჩელე მე-----ეს საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო მონაცემების მიხედვით, მშენებლობის ნებართვის გაცემის დროისათვის საკუთრებაში ერიცხებოდა მა-----ს მიმდებარე, დაზუსტებული მონაცემებით 411 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი: 0-.------11., ხოლო დღეისათვის კი ერიცხება 210 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი: 0-.------45.) და 135 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი: 0-.------4-., ორივე დაზუსტებული მონაცემებით, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ამონაწერით.

ამავდროულად, სადავო არ არის ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მე-----ის მიერ მშენებლობა წარმოებს საჯარო რეესტრში დაცული მონაცემების შესაბამისი საკადასტრო ერთეულის, დაზუსტებული მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ნახაზის მიხედვით ნაკვეთის საზღვრების შიგნით, თუმცა როგორც მხარეები მიუთითებენ, ადგილი აქვს რეგისტრირებულ საკადასტრო ერთეულთან, 135 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან, საკადასტრო კოდი: 0-.------4-., მეზობელი საკადასტრო ერთეულის ზედდებას.

აღნიშნული გარემოებების ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე, სასამართლო დაასკვნის, რომ ასეთი მოცემულობების პირობებში შეუძლებელია წარმოებული მშენებლობის, თუნდაც ის მხარეთა შორის სადავო, ანუ ზედდებულ ნაწილზე იყოს გადასული, ჩათვლა სანებართვო პირობების (პროექტის) დარღვევით მიმდინარე მშენებლობად, რამდენადაც მშენებლობა შეთხმებულ პროექტზე თანდართული მიწის ნაკვეთის ნახაზით განსაზღვრულ საზღვრებში (წითელ ხაზებში) მიმდინარეობს.

ამასთან, მნიშვნელოვანია ის გარემოებაც, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანისთვის დადგენილი და გარკვეული არ ყოფილა ამ ორი მიწის ნაკვეთის ერთმანეთთან ზედდების საფუძველი, თუ რის შედეგად არის ეს გამოწვეული.

ამ მხრივ ასევე მნიშვნელოვანია, თავად მოსარჩელე მე-----ის მიერ 20-7 წლის 4 იანვარს ზედამხედველობის სამსახურში ზეპირი მოსმენის დროს მიცემული განმარტება, რომ მიწის ნაკვეთი ნახაზების მიხედვით გადასულია სამეზობლო

საზღვრებში და მან მიმართა საჯარო რეესტრს, ნაკვეთის კონფიგურაციის შეცვლის მიზნით, მაგრამ ხელისშემშლელი ფაქტორების გამო ვერ მოხერხდა რეესტრში მიწის ნაკვეთის პროექტზე მორგებული სახით რეგისტრირება. ამ დარღვევის გამოსწორების მიზნით ის გეგმავს, პროექტში ცვლილების შეტანას, ან მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრესთან მოლაპარაკებას.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ ამ შემთხვევაში საკადასტრო საზღვრების ასეთი ფორმით ზედდების არსებობა, თუ ამას ნამდვილად აქვს ადგილი და მისი გასწორების საჭიროება, არ ნიშნავს პროექტის გადახვევით მშენებლობას, რადგანაც მე-----ის მიერ ნაწარმოები მშენებლობა შეთანხმებულ პროექტთან თანხვედრაშია. შესაძლებელია ადგილი ჰქონდეს, მშენებლობის ნებართვის მისაღებად, მეზობელი მიწის ნაკვეთებთან მიმართებაში ფაქტობრივ მოცემულობასა და საზღვრებთან შეუსაბამო საკადასტრო ნახაზის წარდგენას, თუმცა ასეთ პირობებში, კანონით დადგენილი წესით შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად ნაწარმოები მშენებლობა, სანებართვო პირობების დარღვევით განხორციელებულ მშენებლობად მაინც ვერ შეფასდება, რადგანაც პროექტთან ფაქტობრივ შეუსაბამობას ადგილი არ აქვს.

სანებართვო პირობების (პროექტის) დარღვევით ნაწარმოებად მშენებლობა ჩაითვლება იმ შემთხვევაში, როდესაც ადგილი აქვს შეთანხმებული პროექტით გათვალისწინებული პარამეტრებისაგან გადახვევას, სხვადასხვა ასპექტით, მათ შორის, როდესაც შენობის საძირკველი, ან რომელიმე ნაწილი გადაცდენილი იქნება პროექტის შეთანხმებისას გამოყენებული საკადასტრო ნახაზის საზღვრებს.

ზედამხედველობის სამსახურმა მე-----ეს 20-6 წლის 5 დეკემბრის №3-- მითითებით დაავალა, მშენებლობის მოქცევა საკადასტრო საზღვრებში (ობიექტის მოყვანა პროექტთან შესაბამისობაში), თუმცა არსებულ საკადასტრო საზღვრებში ისედაც იყო მოქცეული სამშენებლო ობიექტი და მე-----ეს მხოლოდ ის შეეძლო გაეკეთებინა, თავის საკუთრებაში რიცხული და მეზობელი მიწის ნაკვეთების ზედდების მიზეზი გამოეკვლია და გაესწორებინა ის საჯარო რეესტრში.

6.5. „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის“ 45-ე მუხლით სამშენებლო სამართალდარღვევის სახედ განსაზღვრულია სანებართვო პირობების დარღვევა ან/და შეუსრულებლობა, როგორც სამშენებლო დოკუმენტაციითა და სამშენებლო რეგლამენტებით განსაზღვრული სანებართვო პირობების დარღვევა ან/და შეუსრულებლობა, რაც გამოიწვევს შესაბამის პასუხისმგებლობას, კერძოდ:

ა) მშენებლობის განხორციელების სპეციალური რეჟიმის ზონაში, სადაც დადგენილია მშენებლობის განხორციელების განსაკუთრებული რეჟიმი, ტყის ფონდისა და „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებსა და საკურორტო-სარეკრეაციო ზონებში და ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე;

ა.ა) მეორე კლასის შენობა-ნაგებობისათვის – 2 000 ლარით;

ა.ბ) მესამე კლასის შენობა-ნაგებობისათვის – 3 000 ლარით;

ა.გ) მეოთხე კლასის შენობა-ნაგებობისათვის – 4 000 ლარით;

ა.დ) მეხუთე კლასის (განსაკუთრებული მნიშვნელობის) შენობა-ნაგებობისათვის – 5 000 ლარით;

ბ) თვითმმართველ ქალაქში, გარდა ამ ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტში აღნიშნული

ტერიტორიისა, – 1 000 ლარით;

გ) მუნიციპალიტეტის დასახლებაში – ქალაქში, გარდა ამ ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტში აღნიშნული ტერიტორიისა, – 500 ლარით;

დ) მუნიციპალიტეტის დასახლებაში – დაბაში ან სოფელში, გარდა ამ ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტში აღნიშნული ტერიტორიისა, – 200 ლარით.

2. თუ II კლასის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის (გარდა კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლისა) მშენებლობისას ან რეკონსტრუქციისას სანებართვო პირობების დარღვევის ან/და შეუსრულებლობის შემთხვევაში დამრღვევი სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოების დაწყებამდე შეიტანს საპროექტო დოკუმენტაციაში სათანადო ცვლილებებს, მას არ დაეკისრება ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული პასუხისმგებლობა.

დადგენილია და უდავო, რომ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 20-6 წლის 11 ოქტომბრის №მ----- ბრძანების საფუძველზე მე-----ის სახელზე გაცემული მშენებლობის ნებართვით გათვალისწინებული მრავალფუნქციური დანიშნულების ობიექტი მიეკუთვნება **III კლასის შენობა-ნაგებობას**.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 74-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 პუნქტების თანახმად, მშენებლობის ნებართვის მფლობელი ვალდებულია შეასრულოს შემდეგი სანებართვო პირობები:

ა) აწარმოოს მშენებლობა მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრულ ვადებში;

ბ) აწარმოოს მშენებლობა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ან/და განაშენიანების რეგულირების გეგმის მოთხოვნების დარღვევის გარეშე;

გ) აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევის გარეშე;

დ) აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით;

ე) სამშენებლო დოკუმენტით გათვალისწინებული მშენებლობის ყოველი ეტაპის დასრულების (გარდა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიისა) შემდეგ ამ დადგენილებით განსაზღვრული წესით შეადგინოს მშენებლობის ეტაპის დასრულების ოქმი (გარდა განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობით 1 500 მ²-მდე და მიწის ზედაპირიდან 14 მ-მდე სიმაღლის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებისა და სათავსებისა);

ვ) უზრუნველყოს ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის, ინტერიერის საერთო ან/და საზოგადოებრივი სარგებლობის ნაწილების, ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო-კომუნალური ქსელების, ექსტერიერისა და მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის მოწყობის სამშენებლო სამუშაოების დასრულება;

ზ) ახალი მშენებლობისა და შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციის შემთხვევაში, მშენებლობის ნებართვის ვადის გასვლიდან 6 თვის ვადაში ექსპლუატაციაში მიღებისათვის მომზადებული შენობა-ნაგებობა წარადგინოს უფლებამოსილ ორგანოში ექსპლუატაციაში მიღებისათვის;

თ) სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე სამშენებლო მოედანზე იქონიოს სამშენებლო დოკუმენტის სათანადოდ დამოწმებული ეგზემპლარი და ამ დადგენილების 33-ე მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია პასუხისმგებელი პირის ხელმოწერით;

ი) უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს ან/და თანამდებობის პირის მოთხოვნისთანავე უზრუნველყოს ამ დადგენილების 33-ე მუხლის მე-4 პუნქტით

გათვალისწინებული დოკუმენტაციის გაცნობა.

კ) კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული მოთხოვნების დარღვევისას ნებართვის მფლობელს დაეკისრება საქართველოს კანონით –პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობა.

სასამართლო არ იზიარებს სადავო აქტებში მითითებულ გარემოებას, რომ ადგილი ჰქონდა მე-----ის მიერ სანებართვო პირობების (პროექტის) დარღვევით მშენებლობას, რამდენადაც შეთანხმებული სამშენებლო პროექტის რომელიმე დოკუმენტის დარღვევას მისი მხრიდან ადგილი არ ჰქონია.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის“ 25-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 პუნქტების თანახმად, სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოებისას სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანო ხელმძღვანელობს ამ კანონითა და საქართველოს სხვა საკანონმდებლო აქტებით.

ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა საქმეების წარმოება კანონიერების მკაცრი დაცვის საფუძველზე მიმდინარეობს საამისოდ უფლებამოსილი ორგანოებისა და თანამდებობის პირთა მიერ და ადმინისტრაციული სამართალდარღვევებისათვის ზემოქმედების ზომების შეფარდებისას კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვას უზრუნველყოფს ზემდგომი ორგანოებისა და თანამდებობის პირთა მხრივ სისტემატური კონტროლი და გასაჩივრების უფლება, კანონმდებლობით დადგენილი წესით. სასამართლო მიუთითებს, რომ არავის შეიძლება შეეფარდოს ზემოქმედების ზომა, სამშენებლო ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის გამო, თუ არა კანონმდებლობით დადგენილ საფუძველზე და წესით.

6.6. სასამართლო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე განმარტავს, რომ დავის საგანი - „სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენის გამო მე-----ის დაჯარიმების, მშენებლობის შეჩერების და ობიექტის სამშენებლო დოკუმენტაციასთან (პროექტის) შესაბამისობაში მოყვანის თაობაზე“ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის 20-7 წლის 23 იანვრის №4- დადგენილება და მე-----ის 20-7 წლის 31 იანვრის №3----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის შესახებ, ქალაქ ბათუმის ვიცე-მერის 20-8 წლის 6 აპრილის №02--- ბრძანება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, შესაბამისად, მათი კანონიერება სასამართლოს მიერ უნდა შემოწმდეს ფორმალურ-მატერიალური თვალსაზრისით.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც გამოცემულია წერილობითი სახით, აუცილებელია შეიცავდეს დასაბუთებას, კერძოდ, მასში მითითებული უნდა იქნეს ის სამართლებრივი და ფაქტობრივი წანამძღვრები, რომელთა საფუძველზეც გამოიცა იგი.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან

არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

ამავე 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.

მოცემულ შემთხვევაში ქ. ბათუმის მერიის ზედამხედველობის სამსახურმა და ქ. ბათუმის მერიამ (საჩივრის განხილვისას) ისე გადაწყვიტეს მე-----ის მიმართ ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის გამო პასუხისმგებლობის დაკისრების საკითხი, რომ სამართლებრივად სწორად არ შეაფასეს არსებული ფაქტები და გარემოებები, რამდენადაც ადგილი არ ჰქონდა მე-----ის მიერ საწინააღმდეგო პირობების (პროექტის) დარღვევით მშენებლობას და შესაბამისად, მისთვის პასუხისმგებლობის დაკისრება „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის“ 45-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით, სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია.

6.7. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 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 მე-4 პუნქტის 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.

ამ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის“, ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნების დარღვევით არის მიღებული, რამაც გამოიწვია მოსარჩელე გიგა გაბაიძის კანონიერი უფლებისა და ინტერესის დარღვევა.

ამის შესაბამისად, სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს, რომ კანონის აღიშნული ნორმით დადგენილი წესის გამოყენებით ბათილად უნდა იქნას ცნობილი, „სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენის გამო მე-----ის დაჯარიმების, მშენებლობის შეჩერების და ობიექტის სამშენებლო დოკუმენტაციასთან (პროექტის) შესაბამისობაში მოყვანის თაობაზე“ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის 20-7 წლის 23 იანვრის №4- დადგენილება და მე-----ის 20-7 წლის 31 იანვრის №3----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის შესახებ, ქალაქ ბათუმის ვიცე-მერის 20-8 წლის 6 აპრილის №02--- ბრძანება.

7. საპროცესო ხარჯები

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

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

მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟი, 100 ლარის ოდენობით წინასწარ არის გადახდილი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხე მხარეს უნდა გადახდეს მოსარჩელის სასარგებლოდ, სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი, 100 ლარი.

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. მე-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს:

2. - ბათილად იქნას ცნობილი „სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენის გამო მე-----ის დაჯარიმების, მშენებლობის შეჩერების და ობიექტის სამშენებლო დოკუმენტაციასთან (პროექტის) შესაბამისობაში მოყვანის თაობაზე“ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის 20-7 წლის 23 იანვრის №4-დადგენილება;

3. - ბათილად იქნას ცნობილი მე-----ის 20-7 წლის 31 იანვრის №3-----ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის შესახებ, ქალაქ ბათუმის ვიცე-მერის 20-8 წლის 6 აპრილის №02--- ბრძანება.

4. ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას გადახდეს მოსარჩელე მხარის სასარგებლოდ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი, 100 (ასი) ლარის ოდენობით.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით მისი ასლის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში /მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32/, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით /მისამართი: ქ. ბათუმი, ზუბალაშვილის ქუჩა №30/.

მოსამართლე:

ჯუმბერ ბეჟანიძე