

სამშენებლო დავები

კრებულში გამოქვეყნებულია ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებისა და სამართლის განვითარებისათვის მნიშვნელოვანი გადაწყვეტილებები. ამ და სხვა საქმეთა მოძებნა შესაძლებელია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ვებ-გვერდზე: <http://www.supremecourt.ge/court-decisions/>

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი
ადმინისტრაციულ საქმეებზე

2026, №6

Decisions of the Supreme Court of Georgia
on Administrative Cases
(in Georgian)

2026, №6

Entscheidungen des Obersten Gerichts von Georgien
in Verwaltungssachen
(in der georgischen Sprache)

2026, №6

Решения Верховного Суда Грузии
по административным делам
(на грузинском языке)

2026, №6

გადაწყვეტილებების შერჩევასა და დამუშავებაზე პასუხისმგებელი
ლიანა ლომიძე

ტექნიკური რედაქტორი
მარიკა მაღალაშვილი

რედაქციის მისამართი:

0110, თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6, ტელ: 298 20 75; www.supremecourt.ge

საძიებელი

1. ნებართვა მშენებლობაზე

სამშენებლო ნებართვის გაცემის საკითხი 4

2. სამშენებლო სამართალდარღვევა

V კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის სანებართვო პირობების დარღვევის გამო პასუხისმგებლობის დაკისრება 37

მშენებლობის კლასის ცვლილება

თუ ნებართვის პირობებისგან გადახვევა 58

სამშენებლო სამართალდარღვევისთვის

პასუხისმგებელი პირის დადგენა 71

უნებართვო მშენებლობასთან დაკავშირებით

პირის პასუხისმგებაში მიცემისათვის

აუცილებელი წინაპირობები;

მშენებლობის შეჩერების საფუძველი 89

სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე

ჯარიმის დაკისრებისა და შენობა-ნაგებობის

საინვენტარიზაციო გეგმასთან

შესაბამისობაში მოყვანის თაობაზე აქტების კანონიერება 105

3. შენობის დემონტაჟი

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე

უნებართვოდ განთავსებული შენობა-ნაგებობის (ჯიხური) და

ანძების დემონტაჟის ვადის გაგრძელების საფუძველი 132

უნებართვოდ აშენებული შენობის დემონტაჟი და

სამშენებლო სამუშაოების განხორციელების გამო

დაჯარიმების კანონიერება 147

სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე აშენებული ობიექტის

დემონტაჟის ნაწილში აქტის კანონიერება 170

1. ნებართვა მშენებლობაზე

სამშენებლო ნებართვის გაცემის საკითხი

განჩინება საქართველოს სახელით

№ბს-1484(კ-22)

3 ივლისი, 2024 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: გ. მაკარიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ქ. ცინცაძე,
თ. ოქროპირიძე

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-
ვი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი აქტის გამოცემის დაავალება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. ბმა „...-მა“ სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ.

მოსარჩელემ მოითხოვა (დაზუსტებული მოთხოვნა): ა) ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2020 წლის 27 თებერვლის №189 ბრძანება; ბ) დაევალოს ქ. ბათუმის მერიას, გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბმა „...-ის“ მიერ 2019 წლის 10 სექტემბერს წარდგენილი განცხადების და დოკუმენტაციის შესაბამისად ქ. ბათუმში, ...ის ქ. №4/ ...ის ქუჩა №29-ში მდებარე 740 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ...) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან 30 დღის განმავლობაში განცხადების წარდგენისას მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

დაზუსტებული სარჩელის თანახმად, ბმა „...-ის“ თავმჯდომარემ 2019 წლის 10 სექტემბერს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას მიმართა განცხადებით, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა ქ. ბათუმში, ...ის ქ. №4/...ის ქუჩა №29-ში მდებარე 740 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ...) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება. განმცხადებლის მიერ წარდგენილ იქნა

ყველა საჭირო დოკუმენტი უფლების მოსაპოვებლად, მათ შორის, წინასაპროექტო ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა. პროექტის კვლევის მასალებით მოთხოვნილი იყო ინტენსივობის კ2 კოეფიციენტის 4.5-მდე გაზრდა. წარდგენილი დოკუმენტაციის კანონმდებლობასთან შესაბამისობის შესახებ მერიის მიერ არ გამოვლენილა არავითარი ხარვეზი, შესაბამისად, დაიწყო მარტივი ადმინისტრაციული წარმოება.

2019 წლის 12 სექტემბრის კორესპონდენციით ქალაქ ბათუმის მერიის ქალაქგანვითარების და ურბანული პოლიტიკის სამსახურიდან აჭარის კულტურული მემკვიდრეობის საბჭოზე განსახილველად წარდგენილ იქნა ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე განცხადება, რომლის წარმოების ვადა გაგრძელდა 3 თვით. აჭარის კულტურული მემკვიდრეობის საბჭოს 2019 წლის 1 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით დამტკიცებულ იქნა №... საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები უფრო მოკლე ვადებში, რაც მერიას არ აძლევდა არაგონივრული და არაკანონიერი დაყოვნების საფუძველს მოთხოვნილი აქტის გამოსაცემად.

მოსარჩელის მიერ ბათუმის საქალაქო სასამართლოში წარდგენილ იქნა სარჩელი მერიის მიმართ, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა მოპასუხის დავალებულება, გამოეცა აქტი მოსარჩელის მიერ წარდგენილი განცხადების და დოკუმენტაციის შესაბამისად ქ. ბათუმში, ...ის ქ. №4/ ...ის ქუჩა №29-ში მდებარე 740 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ...) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე. სარჩელის აღძვრიდან 1 წლის განმავლობაში მოპასუხეს შესაგებელიც კი არ წარმოუდგენია თავისი სამართლებრივი პოზიციის წარმოსაჩენად. სასამართლოში საქმის მომზადების სტადიაზე, 2021 წლის 22 ივლისს, წარმოდგენილ იქნა 2020 წლის 27 ივლისის №189 ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლითაც მოსარჩელისთვის ცნობილი გახდა, რომ მოპასუხის მიერ უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცებაზე, შესაბამისად, მოსარჩელის მიერ დაზუსტდა სასარჩელო მოთხოვნაც.

მოსარჩელის მოსაზრებით, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 2020 წლის 27 თებერვლის ბრძანება არის დაუსაბუთებელი. ის ზიანს აყენებს დაინტერესებული პირის უფლებებს, რომელსაც ჰქონდა გონივრული მოლოდინი წარდგენილი განცხადების გონივრულ, კანონით დადგენილ ვადაში განხილვისა და კანონიერი გადაწყვეტილების მიღებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციული აქტი არ შეიცავს დასაბუთებას. ადმინისტრაციული ორგანო მიუთითებს ახალ კანონმდებლობაზე, რომელიც მიღებულ იქნა დაინტერესებული მხარის მიერ გან-

ცხადების წარდგენის შემდგომ. მოსარჩელის განცხადება არ იქნა განხილული კანონით დადგენილ ვადებში. მოსარჩელის იურიდიულ ინტერესს წარმოადგენს საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესება. ამხანაგობა სამართლებრივ ურთიერთობებში აერთიანებს ფიზიკურ პირებს, რომელთა მიზანია მოპოვებულ იქნეს მშენებლობის უფლება, რაც მათ საცხოვრებელ პირობებს გააუმჯობესებს.

2. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილებით ბმა „...-ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2020 წლის 27 თებერვლის №189 ბრძანება. დაევალა ქ. ბათუმის მერიას გამოსცეს ინდივიდუალურ-სამართლებრივი აქტი ბმა „...-ის“ მიერ 2019 წლის 10 სექტემბერს წარდგენილი განცხადების და დოკუმენტაციის შესაბამისად ქ. ბათუმში, ...ის ქ. №4/ ...ის ქუჩა №29-ში მდებარე 740 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ს/კ... მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან 30 დღის განმავლობაში განცხადების წარდგენისას მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ა) ბმა „...-ის“ თავმჯდომარემ, მ. ვ-ემ, 2019 წლის 10 სექტემბერს ქალაქ ბათუმის მერიას მიმართა განცხადებით, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა ქ. ბათუმში, ...ის ქ. №4/ ...ის ქუჩა №29-ში მდებარე 740 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ს/კ... მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება; ბ) განმცხადებლის მიერ წარდგენილ იქნა ყველა საჭირო დოკუმენტაცია უფლების მოსაპოვებლად, რაც დადგენილი იყო განცხადების წარდგენისას მოქმედი კანონით გათვალისწინებული წესით, მათ შორის, ...ის ქ. №4/ ...ის ქუჩა №29-ის წინასაპროექტო ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა. პროექტის კვლევის მასალებით მოთხოვნილი იყო ინტენსივობის კ2 კოეფიციენტის 4.5-მდე გაზრდა. წარდგენილი დოკუმენტაციის კანონმდებლობასთან შესაბამისობის შესახებ ქ. ბათუმის მერიის მიერ არ გამოვლენილა არავითარი ხარვეზი, შესაბამისად, დაიწყო მარტივი ადმინისტრაციული წარმოება; გ) 2019 წლის 12 სექტემბრის კორესპონდენციით ქალაქ ბათუმის მერიის ქალაქგანვითარების და ურბანული პოლიტიკის სამსახურიდან აჭარის კულტურული მემკვიდრეობის საბჭოზე განსახილველად წარდგენილ იქნა ქ. ბათუმში, ...ის ქ. №4/ ...ის ქუჩა №29-ში მდებარე 740 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ს/კ... მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენ-

ნებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე განცხადება, რომლის წარმოების ვადა გაგრძელდა სამი თვის ვადით. აჭარის კულტურული მემკვიდრეობის საბჭოს 2019 წლის 1 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით დამტკიცებულ იქნა მოსარჩელის განცხადება და დამტკიცდა ს/კ...-ზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები; დ) მოსარჩელის მიერ ბათუმის საქალაქო სასამართლოში წარდგენილ იქნა სარჩელი ქალაქ ბათუმის მერიის წინააღმდეგ, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა ქ. ბათუმის მერიის დაკლდებულება, გამოეცა ინდივიდუალურ-სამართლებრივი აქტი ბმა „...-ის“ მიერ 2019 წლის 10 სექტემბერს წარდგენილი განცხადების და დოკუმენტაციის შესაბამისად ქ. ბათუმში, ...ის ქ. №4/ ...ის ქუჩა №29-ში მდებარე 740 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ს/კ... მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე, სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან 30 დღის განმავლობაში განცხადების წარდგენისას მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გაგრძელებული ადმინისტრაციული წარმოების ვადა გავიდა 2019 წლის ოქტომბრის თვეში; ე) ქალაქ ბათუმის მერიის მიერ სასამართლოში, საქმის მომზადების სტადიაზე, 2021 წლის 22 ივლისს წარმოდგენილ იქნა 2020 წლის 27 თებერვლის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი №189, რომლითაც მოსარჩელეს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცებაზე.

სასამართლოს განმარტებით, მშენებლობის ნებართვის გამცემი 3 დღის ვადაში ამონმებს ნებართვის მაძიებლის მიერ წარდგენილი განცხადებისა და თანდართული საბუთების დადგენილებით განსაზღვრულ მოთხოვნებთან შესაბამისობას, ხოლო ხარვეზის შემთხვევაში, ნებართვის გამცემი მოქმედებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 83-ე მუხლით განსაზღვრული წესით. მშენებლობის ნებართვის გამცემი ვალდებულია გადაწყვეტილება ნებართვის გაცემის ან გაცემაზე უარის თქმის შესახებ მიიღოს დადგენილებით განსაზღვრულ ვადაში. უარის შემთხვევაში ნებართვის გამცემი ვალდებულია დაუყოვნებლივ წერილობით აცნობოს დასაბუთებული უარი მშენებლობის ნებართვის მაძიებელს. ამავ ეწესის თანახმად, შესაძლებელია ადმინისტრაციული წარმოების ვადების გაზრდაც, თუ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დასადგენად აუცილებელია ადმინისტრაციული წარმოებისათვის განსაზღვრულ ვადაზე მეტი, მშენებლობის ნებართვის გამცემი უფლებამოსილია მიიღოს და-

საბუთებული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული წარმოების ვადის არა უმეტეს 3 თვემდე გაგრძელების თაობაზე. ნებართვის გამცემი ვალდებულია აღნიშნული გადაწყვეტილება მიიღოს განცხადების წარდგენიდან 7 დღის ვადაში.

სასამართლომ ყურადღება მიაქცია იმ გარემოებას, რომ დადგენილების მე-4 მუხლით განსაზღვრულ იმ პრინციპთაგან, რომელთა საფუძველზე ხორციელდება მშენებლობის ნებართვის გაცემა და სანებართვო პირობების დადგენა, ერთ-ერთს წარმოადგენს პრინციპი – დუმილი თანხმობის ნიშანია, რომლის არსიც იმაში მდგომარეობს, რომ თუ უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანო კანონით განსაზღვრულ ვადაში არ იღებს შესაბამის გადაწყვეტილებას, ეს ნებართვის მაძიებლის მოთხოვნაზე თანხმობის გადაწყვეტილებად ჩაითვლება და მიიღება შესაბამისი სამართლებრივი შედეგი. კანონმდებელი ამ შემთხვევაში იმპერატიულად განსაზღვრავს, თუ დადგენილ ვადაში არ იქნა მიღებული მშენებლობის ნებართვის გაცემის გადაწყვეტილება, მშენებლობის ნებართვა გაცემულად ჩაითვლება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ასეთ შემთხვევაში, მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი უფლებამოსილია, ნებართვის გაცემისათვის დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ, მოითხოვოს სანებართვო მოწმობა, მშენებლობის ნებართვის გამცემი კი ვალდებულია, დაუყოვნებლივ გასცეს სანებართვო მოწმობა.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ პრინციპზე საჯარო და კერძო ინტერესების პროპორციულობის შესახებ და აღნიშნა, რომ მოქმედი კანონმდებლობით მკაცრად რეგლამენტირებული წესი სამშენებლო ნებართვის გაცემის შესახებ, გამოხატავს როგორც ნებართვის მაძიებლის კერძოსამართლებრივ ინტერესს, ისე საჯარო ინტერესსაც, რამდენადაც სამშენებლო კანონმდებლობის შესაბამისი მშენებლობის განხორციელება თვითონ მოიცავს და შეესაბამება როგორც მშენებლის, ისე სახელმწიფოს საჯარო ინტერესს. კერძო ინტერესის მაქსიმალური დაცვის უზრუნველყოფის პრინციპს შეესაბამება, კანონით გაუთვალისწინებელი მოთხოვნების დანესების დაუშვებლობის ვალდებულება. ამ პრინციპის იგნორირების პირობებში ვერ იქნება დაცული ადმინისტრაციული სამართლის ეს მნიშვნელოვანი ინსტიტუტი – კერძო და საჯარო ინტერესების პროპორციულობის პრინციპი. ამის დადასტურებაა ის გარემოებაც, რომ „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის 37-ე მუხლით განისაზღვრება ნებართვის გამცემი თანამდებობის პირის პასუხისმგებლობა, ნებართვის გაცემის ან გაცემაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიუღებლობის ან სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ამ კანონით დადგენილ ვადებში გადაწყვეტილების მიუღებლობისათვის. ამავე მიზანს შეესაბამება საქართველოს მთავრო-

ბის 2009 წლის №57 დადგენილებით დამტკიცებული „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების“ მე-2 მუხლით განსაზღვრული პრინციპები და მათ შორის „ზ“ პუნქტით დადგენილი დათქმა, რომ დუმილი თანხმობის ნიშანია.

მართალია, სამშენებლო ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებით მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო აღჭურვილია დისკრეციული უფლებამოსილებით, თუმცა ეს მას არ ათავისუფლებს, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით დადგენილი საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევის მოვალეობისა და მიღებული გადაწყვეტილების დასაბუთებისაგან. მოცემულ შემთხვევაში, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2020 წლის 27 თებერვლის №189 ბრძანება არის დაუსაბუთებელი, ის ზიანს აყენებს დაინტერესებული პირის უფლებებს, რომელსაც ჰქონდა გონივრული მოლოდინი წარდგენილი განცხადების გონივრულ, კანონით დადგენილ ვადაში განხილვასა და კანონიერი გადაწყვეტილების მიღებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციული აქტის შინაარსი არ შეიცავს შესაბამის დასაბუთებას. ადმინისტრაციული ორგანო უთითებს მხოლოდ ახალ კანონმდებლობაზე, რომელიც მიღებულ იქნა დაინტერესებული მხარის მიერ განცხადების წარდგენის შემდგომ. ფაქტია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მოსარჩელის მიერ წარდგენილი განცხადება არ იქნა განხილული კანონით გათვალისწინებულ ვადებში, შესაბამისად, პირის მიერ კანონით დადგენილ ვადებში შეტანილ განცხადებაზე უარის თქმის ერთადერთ საფუძველად ახალი კანონმდებლობის მითითება ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან მნიშვნელოვნად ლახავს მის უფლებებს. სახეზეა აქტის ბათილობის ყველა სამართლებრივი ასპექტი, ამასთან, მათი კანონიერი ინტერესის დასაცავად მნიშვნელოვანია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს, დაევალოს ახალი აქტის გამოცემა თავდაპირველი განცხადების წარდგენის დროისათვის მოქმედი კანონმდებლობით.

სასამართლოს განმარტებით, ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან სრულად არის უგულებელყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების ვადები, წარდგენილ განცხადებაზე ქალაქ ბათუმის მერიას უნდა დაევალოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, რის საფუძველსაც იძლევა ფაქტობრივი და სამართლებრივი მოცემულობა აღნიშნულ საქმეზე. ვინაიდან მინის ნაკვეთი მდებარეობს ძველი ბათუმის ტერიტორიაზე, არსებული პრაქტიკის თანახმად, სწორედ აჭარის ა/რ კულტურული მემკვიდრეობის საბჭოს გადაწყვეტილებაა არსებითი წინაპირობა ქ. ბათუმის მერიის მიერ მინის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე, რაც მოცემულ შემთხვევაში დაკმაყოფილებულია და შესაბამისად, გაუგებარია თუ რატომ აყოვნებს და არ გამოსცემს ქალაქ ბა-

თუმის მერია შესაბამის აქტს წარდგენილი განცხადების საფუძველზე. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში უხეშად და დაუდევრად იქნა მოსარჩელის ინტერესები ხელყოფილი, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ რეალურად ამოიწურა ყველანაირი გონივრული მოლოდინი, რაც მკაცრად არის განსაზღვრული საჯარო კანონმდებლობით, შესაბამისად, არსებობს სასარჩელო მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილების საფუძველი.

3. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიამ.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 29 ივნისის განჩინებით ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. უცვლელად დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ა) 2019 წლის 10 სექტემბერს ბმა „...-ის“ თავმჯდომარე მ.ვ-ემ განცხადებით მიმართა ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას და მოითხოვა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი:...) სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება, რომელსაც ერთვოდა მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიული გეგმა არსებული მდგომარეობით, განმცხადებლის იდენტიფიკაციის დამადასტურებელი საბუთების ასლები, მიწის ნაკვეთის სიტუაციური გეგმა სათანადო დეტალიზაციით, თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსების დამადასტურებელი ფოტოსურათი, მიწის ნაკვეთის მდგომარეობის ამსახველი ფოტომასალა, განაცხადი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ და მოთხოვნა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების შესახებ, კერძოდ, არსებული განაშენიანების კ2 კოეფიციენტის 3.0-დან 4.5-მდე გაზრდაზე გადაწყვეტილების მიღების თაობაზე. აგრეთვე წარდგენილ იქნა ქ. ბათუმი, ...ის ქ. №4/ ...ის ქ. №29-ში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის წინასაპროექტო დოკუმენტაცია(; ბ) 2019 წლის 12 სექტემბრის №25/21692 წერილით ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ქალაქგანვითარებისა და ურბანული პოლიტიკის სამსახურმა ბმა „...-ის“ თავმჯდომარეს – მ. ვ-ეს ასლის სახით მიაწოდა აჭარის ა/რ კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის სააგენტოსთვის გადაგზავნილი წერილი, რომლითაც ეცნობა ადრესატებს, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიაში მიმდინარეობს ადმინისტრაციული წარმოება 2019-09-10 №... განცხადების საფუძველზე, ქალაქ ბათუმში,ის ქ. №4/ ...ის ქ. №29-ში მდებარე 740 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მი-

ნის ნაკვეთზე (ს/კ...) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე. ამავე წერილში აღნიშნული იყო, რომ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების შესაბამისად, განცხადება გადაიგზავნა აჭარის ა/რ კულტურული მემკვიდრეობის საბჭოზე განსახილველად. შესაბამისად, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-100 მუხლისა და „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული წარმოების ვადა გაგრძელდა 3 თვით; გ) აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კულტურული მემკვიდრეობის საბჭოს 2019 წლის 1 ოქტომბრის №03-07/102 გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ქალაქგანვითარებისა და ურბანული პოლიტიკის სამსახურის 2019 წლის 12 სექტემბრის №25/21692 კორესპონდენციით გადაგზავნილ განცხადებაში დასმული საკითხი განხილულ იქნა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კულტურული მემკვიდრეობის საბჭოს მიერ (26.09.2019წ. №03-06/10 ოქმი) და „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სამშენებლო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 32-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის, 45-ე მუხლის მე-6 პუნქტის და „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კულტურული მემკვიდრეობის საბჭოს შექმნის შესახებ“ აჭარის ა/რ მთავრობის 2009 წლის 14 აპრილის №18 დადგენილების შესაბამისად, საბჭომ გადაწყვიტა: „დამტკიცდეს, კულტურული მემკვიდრეობის თვალსაზრისით, ქ. ბათუმში, ...ის ქ. №4/ ...ის ქ. №29-ში მდებარე 740 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ...) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები“; დ) 2020 წლის 27 თებერვალს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერმა გამოსცა №189 ბრძანება „სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებისა და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცებაზე უარის თქმის შესახებ“, რომლითაც ამხანაგობა „...-ის“ მოთხოვნა, ქ. ბათუმში, ...ის ქ. №4/ ...ის ქ. №29-ში მდებარე 740 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი:...) საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა და უარი ეთქვა განმცხადებელს საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცებაზე. №189 ბრძანებაში ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიამ მიუთითა, რომ განმცხადებლის მოთხოვნა განაშენიანების ინტენსივობის კ2 კოეფი-

ციენტის გაზრდის და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე ვერ დაკმაყოფილდებოდა, რადგან 2019 წლის 3 დეკემბრიდან ამოქმედდა საქართველოს კანონი „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“, რომელმაც განსხვავებული წესით დაადგინა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების, არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესი და პირობები. შესაბამისად, ვინაიდან ბმა „...-ის“ განცხადებაზე ვერ დასრულდა ადმინისტრაციული წარმოება და არ გამოიცა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, მოთხოვნა უნდა განხილულიყო ახალი კანონმდებლობის შესაბამისად. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 141-ე მუხლის (გარდამავალი დებულებები) მე-17 ნაწილის ჩანაწერიდან გამომდინარე, თუ 2019 წლის 3 დეკემბრამდე დამტკიცებულია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები, ამ პირობების მოქმედების პერიოდში ნებართვის გაცემის მიზნით გამოიყენება მათი დამტკიცების მომენტისათვის მოქმედი კანონმდებლობა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმები; ე) საქმეში წარმოდგენილია ამონაწერი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის საქმის წარმოების პროგრამიდან, რომლის მიხედვითაც, მ.ვ-ეს მოკლეტექსტური შეტყობინებით №... განცხადებასთან დაკავშირებით გაგზავნა შემდეგი შინაარსის შეტყობინებები: 1. ეცნობა, რომ №... განცხადება მიღებულია წარმოებაში, გაგზავნის თარიღი: 10.09.2019; 2. ეცნობა, რომ №... განცხადებაზე გაგრძელებულია საქმის წარმოების ვადა 3 თვით, გაგზავნის თარიღი არ იკითხება; 3. ეცნობა, რომ №... განცხადებაზე გაგრძელებულია საქმის წარმოების ვადა 3 თვით, გაგზავნის თარიღი: 07.10.2019; 4. ეცნობა, რომ №... განცხადებაზე დასრულებულია საქმის წარმოება, გაგზავნის თარიღი: 27.02.2020.

სააპელაციო პალატის განმარტებით, განსახილველი საქმის მასალების და წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრის შინაარსის გათვალისწინებით, წინამდებარე დავაზე პალატის შეფასების საგანია: 1) დაირღვა თუ არა განცხადების განხილვის ვადები, რითაც განაცხადით მოთხოვნილი პირობები დამტკიცებულად ჩაითვალა შესაბამისი ობიექტისათვის კანონმდებლობით დადგენილი ნორმების გათვალისწინებით და 2) რომელი საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე აქტით დადგენილი წესით უნდა განხილულიყო განმცხადებლის მოთხოვნა.

პალატამ მიუთითა, რომ 2019 წლის 10 სექტემბერს, როცა ბმა „...-ის“ თავმჯდომარემ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკი-

ცების თაობაზე განცხადებით მიმართა ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას, ძალაში იყო „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილება (დადგენილება ძალადაკარგულია საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 2 მარტის №139 დადგენილებით – 04.03.2020 წლიდან), რომელიც მოიცავდა საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვასთან დაკავშირებულ საჯარო სამართლებრივ ურთიერთობათა რეგულირების სფეროს. კერძოდ, არეგულირებდა საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის, სანებართვო პირობების შესრულებისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების პროცესს. დადგენილების მიზანი იყო მისი რეგულირების სფეროში „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებისა და პრინციპების განხორციელების უზრუნველყოფა.

პალატამ მიუთითა ზემოაღნიშნული დადგენილების მე-2 და მე-3 მუხლებზე, 37-ე მუხლის პირველ, მე-2 და მე-3 პუნქტებზე, 45-ე მუხლზე და განმარტა, რომ მშენებლობის ნებართვის მისაღებად I სტადიის გავლის მიზნით, განმცხადებელმა მიმართა უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს (ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელ ორგანოს, №57 დადგენილების 31-ე მუხლის თანახმად) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების მოთხოვნით, რომლის წარმატებით გადალახვასაც უნდა მოჰყოლოდა არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა. ნებართვის გამცემ ორგანოს ბმა „...-ის“ განცხადებაზე რაიმე ტიპის ხარვეზი განცხადებისა და თანდართული საბუთების №57 დადგენილებით განსაზღვრულ მოთხოვნებთან შეუსაბამობის თაობაზე არ დაუდგენია. პირიქით, განცხადების წარდგენის დღესვე (10.09.2019) აცნობა დაინტერესებულ პირს, რომ წარდგენილ განცხადებაზე დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება და წარდგენიდან 2 დღის ვადაში (12.09.2019), განცხადება გადაუგზავნა სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოს – აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის სააგენტოს სამართლებრივად განსაზღვრულ ფაქტობრივ გარემოებათა დადასტურების შესახებ გადაწყვეტილების მისაღებად. სხვა ადმინისტრაციული ორგანოსთვის განცხადების გადაგზავნის უფლება კი, ნებართვის გამცემ ორგანოს ჰქონდა მხოლოდ განსაზღვრულ მოთხოვნებთან განცხადების შესაბამისობის დადგენის შემდეგ, მაგრამ არა უგვიანეს 3 დღისა. ბმა „...-ის“ მიერ წარდგენილი განაცხადის და თანდართული საბუთების „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მოთხოვნებთან შესაბამისობა ეჭვქვეშ არ დამდგარა, განცხადებას მიეცა მსვლელობა და დაიწყო სათანადო ადმინისტრაციული

წარმოება. სახელდობრ, ადმინისტრაციულ წარმოებაში №57 დადგენილების 32-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად ჩართო სხვა ადმინისტრაციული ორგანო – აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის სააგენტო, ვინაიდან აღნიშნული ნორმით დადგენილი იყო, რომ მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში ამ დადგენილების შესაბამისად მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესის პირველ და მეორე სტადიაზე მონაწილეობას იღებდა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ტერიტორიაზე კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონებში (გარდა კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლებისა) – აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კულტურული მემკვიდრეობის საბჭო, რომლის შემადგენლობა მტკიცდება საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროსთან შეთანხმებით. აღსანიშნავია, რომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის სააგენტოსთვის განცხადების გადავ ზავნასთან ერთად, ნებართვის გამცემმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ, განცხადებაზე ადმინისტრაციული წარმოების ვადა გააგრძელა 3 თვით და განცხადების სხვა ადმინისტრაციული ორგანოსთვის გადავ ზავნისა და წარმოების ვადის გაგრძელების თაობაზე აცნობა კიდევ დაინტერესებულ პირს 12.09.2019წ. №25/21692 წერილით. ამდენად, განცხადებაზე ადმინისტრაციული წარმოების ვადის გაგრძელება, ნებართვის გამცემმა ორგანომ დაუკავშირა სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან გადაწყვეტილების მისაღებად განსაზღვრულ ვადებს და მიზანშეწონილად მიიჩნია 3 თვით წარმოების ვადის გაგრძელება, თანახმად საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-100 და „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლებისა.

აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კულტურული მემკვიდრეობის საბჭომ 2019 წლის 1 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით დაამტკიცა, კულტურული მემკვიდრეობის თვალსაზრისით, ქ. ბათუმში,ის ქ. №4/...ის ქ. №29-ში მდებარე 740 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ...) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები. აქედან გამომდინარე ნათელია, რომ სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს ჩართულობის მიზეზით, საკითხის გადაწყვეტაზე უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს დასმულ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად 2019 წლის 1 ოქტომბრისთვის უკვე რაიმე დაბრკოლება არ ჰქონდა. მიუხედავად ამისა, როგორც ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის საქმის წარმოების პროგრამიდან ამონაწერით ირკვევა, 07.10.2019წ. მოკლე ტექსტური შეტყობინებით დაინტერესებულ პირს კვლავ ეცნობა, რომ განცხადებაზე გაგრძელებულია საქმის წარმოე-

ბის ვადა 3 თვით, თუმცა რა დაედო საფუძვლად აღნიშნულ შეტყობი-
ნებას, საქმის მასალებით არ ირკვევა. სხვა ადმინისტრაციული ორგა-
ნოს დადებითი გადაწყვეტილების პირობებში (01.10.2019), ასევე სპე-
ციალური (ზონალური) შეთანხმების შესახებ გადაწყვეტილების მიღე-
ბის ვადების (30 დღე) გათვალისწინებით, მით უფრო, როცა აღნიშნული
ვადის არასაკმარისობის თაობაზე სათანადო გადაწყვეტილება არ მი-
ღებულია, გაუგებარია, რა გახდა 2019 წლის ნოემბრისთვის, ბმა „...-ის“
განცხადებაზე გადაწყვეტილების მიუღებლობის მიზეზი, ვერცერთი
კონკრეტული არგუმენტი, რატომ ვერ დასრულდა ადმინისტრაციული
წარმოება შესაბამის ვადაში, ნებართვის გამცემი ორგანოს მხრიდან
მოყვანილი ვერ იქნა, მითითება ბათუმის საკრებულოს 2012 წლის 14
სექტემბრის №50 დადგენილებაზე კი, წარმოების ვადების გაშვებას-
თან მიმართებით, არარელევანტურია.

პალატის შეფასებით, განსახილველ შემთხვევაში უდავოა, რომ ად-
მინისტრაციული ორგანოს მიერ კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში
არ იქნა მიღებული შესაბამისი გადაწყვეტილება – მიწის ნაკვეთის სამ-
შენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების ან დამტკიცებაზე
უარის თქმის შესახებ. შესაბამისად, კანონით დადგენილ ვადაში გა-
დაწყვეტილების მიუღებლობის გამო, ამოქმედდება პრინციპი „დუმი-
ლი თანხმობის ნიშანია“, რომელიც გულისხმობს იმას, რომ სახელმწი-
ფო სტრუქტურის მიერ კანონით დადგენილ ვადებში ლიცენზიის ან ნე-
ბართვის გაუცემლობა, მიზეზების განმარტების გარეშე, ჩაითვლება
როგორც ლიცენზიის/ნებართვის გაცემა და განაცხადით მოთხოვნილი
პირობები დამტკიცებულად ჩაითვლება შესაბამისი ობიექტისათვის კა-
ნონმდებლობით დადგენილი ნორმების გათვალისწინებით. აღნიშნუ-
ლი კი, განმცხადებლის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის
შესახებ ყოველგვარი ვადის დარღვევით მიღებული გადაწყვეტილე-
ბის (№189 ბრძანება) ბათილად ცნობისა და მიწის ნაკვეთის სამშენ-
ებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ ადმინისტრაცი-
ულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის წინაპირობაა, რაც სწორად შეა-
ფასა პირველი ინსტანციის სასამართლომ.

ნებართვის გამცემმა ბმა „...-ის“ განაცხადზე გადაწყვეტილება მიი-
ღო ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებიდან 5 თვის გასვლის შემ-
დეგ, როცა 2020 წლის 27 თებერვალს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტე-
ტის მერმა გამოსცა №189 ბრძანება „სპეციალური (ზონალური) შეთან-
ხმებისა და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამ-
ტკიცებაზე უარის თქმის შესახებ“. ადმინისტრაციული ორგანო აღნიშ-
ნულ გადაწყვეტილებას მხოლოდ იმ გარემოებაზე ამყარებს, რომ 2019
წლის 3 დეკემბრიდან „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქი-
ტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსმა“ განსხვავებული

წესით დაადგინა მინის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების, არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების და მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესი და პირობები. შესაბამისად, ვინაიდან ბმა „...-ის“ განცხადებაზე ვერ დასრულდა ადმინისტრაციული წარმოება და არ გამოიცა მინის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, მოთხოვნა განხილული უნდა ყოფილიყო ახალი კანონმდებლობის შესაბამისად.

პალატამ ყურადღება გაამახვილა, იმ ფაქტზე, რომ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილება, 2020 წლის 27 თებერვლის № 189 ბრძანების გამოცემისას, ჯერ კიდევ ძალადაკარგული არ ყოფილა და ინარჩუნებდა სავალდებულო ძალას, №57 დადგენილება ძალადაკარგულია საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 2 მარტის № 139 დადგენილებით – 04.03.2020 წლიდან. შესაბამისად, 2019 წლის 3 დეკემბრიდან საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსით ამოქმედებულ განსხვავებულ წესებზე მითითება ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან, ლოგიკას მოკლებულია, მითუმეტეს, როცა № 189 ბრძანება დაუსაბუთებელია და არ შეიცავს კონკრეტულ მითითებას, თუ რა პირობები იქნა შეცვლილი. ადმინისტრაციულ ორგანოს ბმა „...-ის“ განცხადებაზე გადაწყვეტილება უნდა მიეღო ჯერ კიდევ საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის ამოქმედებამდე, დადგენილ ვადაში გადაწყვეტილების მიუღებლობის გამო კი, განაცხადით მოთხოვნილი პირობები დამტკიცებულად ჩაითვალოს, შესაბამისი ობიექტისათვის კანონმდებლობით დადგენილი ნორმების გათვალისწინებით. ადმინისტრაციული ორგანო არასწორად ფიქრობს, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 141-ე მუხლის (გარდამავალი დებულებები) მე-17 ნაწილზე, როგორც მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების საკანონმდებლო საფუძველზე, რადგან აღნიშნული ნორმით განსაზღვრულია, რომ თუ 2019 წლის 3 დეკემბრამდე დამტკიცებულია მინის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები, ამ პირობების მოქმედების პერიოდში ნებართვის გაცემის მიზნით გამოიყენება მათი დამტკიცების მომენტისთვის მოქმედი კანონმდებლობა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმები. ამდენად, ვინაიდან განსახილველ შემთხვევაში მინის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები დამტკიცებულად ჩაითვალოს საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის ამოქმედებამდე, მშენებლობის ნებართვის გაცემის მიზნით ბმა „...-ის“ განცხადებაზე ადმინისტრაციული წარმოებაც უნდა გაგრძელ-

დეს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების (2019 წლის 3 დეკემბრამდე) მომენტი სათვის მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. ამკარაა, რომ ბმა „...-მა“ ძველი კანონმდებლობის საფუძველზე მოითხოვა უფლების რეალიზაცია, ძველი კანონის მოქმედების პირობებშივე გამოხატა ნება კუთვნილი უფლების განხორციელებაზე, რომელიც მხოლოდ მოპასუხის არამართლზომიერი და დაუსაბუთებელი ქმედებით შეფერხდა, რის გამოც არ შეიძლება პასუხისმგებლობა დაეკისროს განმცხადებელს.

სააპელაციო პალატის განმარტებით, „ნორმატიული აქტების შესახებ“ კანონის 24-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ნორმატიულ აქტს უკუძალა მხოლოდ იმ შემთხვევაში აქვს, თუ ეს პირდაპირ არის დადგენილი ამ ნორმატიული აქტით. განსახილველ შემთხვევაში მსგავსი დათქმა საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსით გათვალისწინებული არ ყოფილა, რაც გამორიცხავს ახალი კანონისთვის უკუქცევითი ძალის მინიჭების შესაძლებლობას. ახალმა კანონმა 141-ე მუხლის მე-17 ნაწილით მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე კანონის ამოქმედებამდე დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების დროს მოქმედი კანონმდებლობით დასრულების ვალდებულება დაადგინა.

4. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 29 ივნისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიამ.

კასატორი აღნიშნავს, რომ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას განცხადებით მიმართა ამხანაგობა „...-მა“ და მოითხოვა, ქ. ბათუმში,ის ქუჩა №4/ ...ის ქუჩა №29-ში მდებარე 740 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი....) საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება. განმცხადებლის მიერ მოთხოვნილ იქნა განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის – კ2-ის გაზრდა 4,5-მდე, რაც საჭიროებს განაშენიანების სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას.

თვითმმართველი ქალაქის – ბათუმის დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესახებ, ქ. ბათუმის საკრებულოს 2012 წლის 14 სექტემბრის №50 დადგენილების მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება არის კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის, რომელზეც მოთხოვნილია მშენებლობის ნებართვის გაცემა, ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით დადგენილი ძირითადი პარამეტრებისაგან (მოთხოვნებისაგან) განსხვავებული პარამეტრების (მოთხოვნების) დადგენა. ამავე მუხლის მეორე პუნქტის თანახმად – სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება შესაძლებელია, თუ: ა) ამას მოითხოვს დასახლების სივ-

რცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და არქიტექტურული, აგრეთვე, ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებული მიზეზები; ბ) ცვლილება კომპენსირდება სხვა ღონისძიებებით; გ) ამას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებისათვის საჭიროა ზემოთ ჩამოთვლილი პუნქტების ერთობლივად არსებობა, მოცემულ შემთხვევაში კი აღნიშნულს ადგილი არ აქვს.

განცხადებლის მოთხოვნა განაშენიანების ინტენსივობის კ2 კოეფიციენტის გაზრდის და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე ვერ დაკმაყოფილდება, ვინაიდან 2019 წლის 3 დეკემბრიდან მოქმედებს საქართველოს კანონი საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი, რომელმაც განსხვავებული წესით დაადგინა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების, არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების და მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესი და პირობები. იქიდან გამომდინარე, რომ საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 141-ე მუხლის მე-6 ნაწილის თანახმად, 2019 წლის 3 ივნისამდე მიღებული განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის გაზრდის შესახებ გადაწყვეტილება, რომლის საფუძველზედაც 2020 წლის 1 იანვრამდე არ იქნა შეთანხმებული პროექტი ან/და არ იქნა გაცემული მშენებლობის ნებართვა, ძალას კარგავს 2020 წლის 1 იანვრიდან. შესაბამისად, წარმოდგენილი განცხადება განხილული უნდა იქნეს ახალი კანონმდებლობის შესაბამისად.

კასატორის განმარტებით, დაუსაბუთებელია ბათუმის საქალაქო სამართლოს მითითება, რომ განმცხადებლის მიერ წარდგენილ იქნა ყველა საჭირო დოკუმენტაცია უფლების მოსაპოვებლად, რაც დადგენილია განცხადების წარდგენისას მოქმედი კანონით გათვალისწინებული წესით. ბმა „...-ის“ წარდგენილი განცხადება და მასზე დართული დოკუმენტაცია უნდა შეფასებულიყო არა მხოლოდ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით, არამედ ქ. ბათუმის საკრებულოს 2012 წლის 14 სექტემბრის №50 დადგენილების მიხედვითაც. ასევე დაუსაბუთებელია ბათუმის საქალაქო სამართლოს შეფასება განცხადებაზე პასუხის გაცემის ვადის ათვლის წესთან დაკავშირებით, კერძოდ, სამშენებლო სამართალი ადმინისტრაციული სამართლის კერძო ნაწილს მიეკუთვნება. მასზე ვრცელდება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის დებულებები აქტის მომზადების, გამოცემის, გაცნობის თაობაზე. იმ შემთხვევაში, თუ ადმინისტრაციული სამართლის კერძო ნაწილის შესაბამისი ნორმით დადგენილია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსისაგან განსხვავე-

ბული რეგულაცია მოქმედებს ეს უკანასკნელი. მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 1-ლი მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, დადგენილებაში მითითებული ვადების ათვლისას საქართველოს შრომის კანონმდებლობით დადგენილი უქმე და დასვენების დღეები არ ჩაითვლება. აღნიშნული დანაწესი მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციული წარმოების გამოსათვლელ ვადაში უქმე და დასვენების დღეები არ ჩაითვლება.

კასატორის განმარტებით, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2022 წლის 29 ივნისის განჩინება არის დაუსაბუთებელი და ბუნდოვანი. თუკი შესასრულებლად სავალდებულო მე-3 პუნქტს განვიხილავთ გადაწყვეტილების/განჩინების აღწერილობითი ნაწილისგან განცალკევებით, შეუძლებელია იმის გარკვევა, ადმინისტრაციულმა ორგანომ პირდაპირ უნდა გასცეს ე.წ მსგავს-ის დამტკიცების შესახებ აქტი თუ ახალი ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად გამოსცეს ახალი აქტი. აღნიშნულს მნიშვნელობა აქვს ვინაიდან, შესასრულებლად სავალდებულოა სასამართლო გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი, განსხვავებით აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილებისაგან. რაც შეეხება გასაჩივრებული განჩინების სამოტივაციო ნაწილს, რომელიც არ არის შესასრულებლად სავალდებულო, სასამართლო შესულია სამშენებლო ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებაში, რისი უფლებაც მას არ გააჩნია.

5. ბმა „...-ის“ მიერ საკასაციო სასამართლოში წარმოდგენილ იქნა საკასაციო შესაგებელი, რომლითაც არ დაეთანხმა საკასაციო საჩივარს. მოსარჩელე კასატორის შედავებაზე გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის ფორმულირების შესახებ აღნიშნავს, რომ სარჩელი პირველი ინსტანციის სასამართლოში დაკმაყოფილდა და აპელანტს აღნიშნულის შესახებ შედავება სააპელაციო სასამართლოში არ წარუდგენია. ის ფაქტი, რომ აღნიშნული ფორმულირებით სასამართლო ერევა ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებაში, უსაფუძვლო არგუმენტია. ნათელია, რომ სასამართლო კი არ ჩარეულა კასატორის დისკრეციულ უფლებამოსილებაში, არამედ სასამართლომ ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალა განცხადება განიხილოს განცხადების წარდგენისას მოქმედი კანონმდებლობით.

მოსარჩელე გაუგებრად მიიჩნევს, თუ რა ფაქტობრივ უზუსტობას ხედავს მოპასუხე სასამართლოს მიერ გაკეთებულ განსაზღვრებებში. უდავო ფაქტია, რომ მერიის მიერ, წარდგენილ განცხადებასთან დაკავშირებით რაიმე ტიპის ხარვეზი არ გამოვლენილა და არ გამოცემულა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. მხარის მიერ წარდგენილი მოთხოვნა ადმინისტრაციულ ორგანოში კი ეფუძნება იმ დროისთვის

მოქმედი კანონმდებლობის საფუძვლებს.

კასატორს სამართლებრივ უსწორობაში მოყვანილი აქვს საკანონმდებლო ამონარიდები სამშენებლო ნებართვის გაცემის, მათ შორის, სარჩელის აღძვრის იურიდიული ინტერესის რეგულაციების თაობაზე, თუმცა რაში მდგომარეობს სასამართლოს მიერ დასაბუთებული გადანყვეტილების შინაარსში აღნიშნული რეგულაციების სამართლებრივად უსწორო განმარტება, კასატორი ვერ უთითებს.

6. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 27 დეკემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 1 მაისის განჩინებით, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა განისაზღვრა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმეზე დადგენილია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ა) 2019 წლის 10 სექტემბერს ბმა „...-ის“ თავმჯდომარე მ. ვ-ემ განცხადებით მიმართა ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას და მოითხოვა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება. განცხადებაში აღნიშნულია, რომ განმცხადებლის მიერ წარდგენილი იყო მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიული გეგმა არსებული მდგომარეობით, განმცხადებლის იდენტიფიკაციის დამადასტურელი საბუთების ასლები, მიწის ნაკვეთის სიტუაციური გეგმა სათანადო დეტალიზაციით, თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსების დამადასტურებელი ფოტოსურათი, მიწის ნაკვეთის მდგომარეობის ამსახველი ფოტომასალა, განაცხადი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ და მოთხოვნა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების შესახებ, კერძოდ, არსებული განაშენიანების კ2 კოეფიციენტის 3.0-დან 4.5-მდე გაზრდაზე გადანყვეტილების მიღების თაობაზე. აგრეთვე წარდგენილ იქ-

ნა ქ. ბათუმი, ...ის ქ. №4/ ...ის ქ. №29-ში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის წინასაპროექტო დოკუმენტაცია; ბ) 2019 წლის 12 სექტემბრის №25/21692 წერილით ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ქალაქგანვითარებისა და ურბანული პოლიტიკის სამსახურმა ბმა „...-ის“ თავმჯდომარეს აცნობა, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიაში მიმდინარეობს ადმინისტრაციული წარმოება 2019-09-10 №... განცხადების საფუძველზე, ქალაქ ბათუმში, ...ის ქ. №4/ ...ის ქ. №29-ში მდებარე 740 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ...) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე. ამავე წერილში აღნიშნული იყო, რომ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების შესაბამისად, განცხადება გადაიგზავნა აჭარის ა/რ კულტურული მემკვიდრეობის საბჭოზე განსახილველად. შესაბამისად, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-100 მუხლისა და „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული წარმოების ვადა გაგრძელდა 3 თვით; გ) აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კულტურული მემკვიდრეობის საბჭოს 2019 წლის 1 ოქტომბრის №03-07/102 გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ქალაქგანვითარებისა და ურბანული პოლიტიკის სამსახურის 2019 წლის 12 სექტემბრის №25/21692 კორესპონდენციით გადაგზავნილ განცხადებაში დასმული საკითხი განხილულ იქნა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კულტურული მემკვიდრეობის საბჭოს მიერ (26.09.2019წ. №03-06/10 ოქმი) და „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სამშენებლო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 32-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის, 45-ე მუხლის მე-6 პუნქტის და „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კულტურული მემკვიდრეობის საბჭოს შექმნის შესახებ“ აჭარის ა/რ მთავრობის 2009 წლის 14 აპრილის №18 დადგენილების შესაბამისად, საბჭომ გადაწყვიტა: „დამტკიცდეს, კულტურული მემკვიდრეობის თვალსაზრისით, ქ. ბათუმში, ...ის ქ. №4/...ის ქ. №29-ში მდებარე 740 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ...) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები“; დ) 2020 წლის 27 თებერვალს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერმა გამოსცა №189 ბრძანება „სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებისა და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცებაზე უარის თქმის შესახებ“, რომლითაც ამხანაგობა „...-ის“ მოთხოვნა, ქ. ბათუმში, ...ის ქ.

№4/ ...ის ქ. №29-ში მდებარე 740 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი:...) საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა და უარი ეთქვა განმცხადებელს საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცებაზე. №189 ბრძანებაში ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიამ მიუთითა, რომ განმცხადებლის მოთხოვნა განაშენიანების ინტენსივობის კ2 კოეფიციენტის გაზრდის და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე ვერ დაკმაყოფილდებოდა, რადგან 2019 წლის 3 დეკემბრიდან ამოქმედდა საქართველოს კანონი „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“, რომელმაც განსხვავებული წესით დაადგინა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების, არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესი და პირობები. შესაბამისად, ვინაიდან ბმ „...-ის“ განცხადებაზე ვერ დასრულდა ადმინისტრაციული წარმოება და არ გამოიცა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, მოთხოვნა უნდა განხილულიყო ახალი კანონმდებლობის შესაბამისად. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 141-ე მუხლის (გარდამავალი დებულებები) მე-17 ნაწილის ჩანაწერიდან გამომდინარე, თუ 2019 წლის 3 დეკემბრამდე დამტკიცებულია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები, ამ პირობების მოქმედების პერიოდში ნებართვის გაცემის მიზნით გამოიყენება მათი დამტკიცების მომენტისათვის მოქმედი კანონმდებლობა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმები.

მოსარჩელემ დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნები ჩამოაყალიბა შემდეგი სახით: ა) ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2020 წლის 27 თებერვლის №189 ბრძანება; ბ) დაევალოს ქ. ბათუმის მერიას, გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბმ „...-ის“ მიერ 2019 წლის 10 სექტემბერს წარდგენილი განცხადების და დოკუმენტაციის შესაბამისად ქ. ბათუმში, ...ის ქ. №4/ ...ის ქუჩა №29-ში მდებარე 740 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ...) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე სასამართლოს გადანაცვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან 30 დღის განმავლობაში განცხადების წარდგენისას მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

პირველ რიგში საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ

გარემოებას, რომ 2019 წლის 10 სექტემბრის განცხადებით ბმა „...“ ითხოვდა როგორც მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცებას, ასევე სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას – არსებული განაშენიანების კ-2 კოეფიციენტის 3.0-დან 4.5-მდე გაზრდას.

საკასაციო პალატა მიუთითებს სადავო პერიოდში მოქმედ „თვითმმართველი ქალაქის – ბათუმის დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესახებ“ თვითმმართველი ქალაქის – ბათუმის საკრებულოს 2012 წლის 14 სექტემბრის №50 დადგენილებაზე (ძალადაკარგულია ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 22.08.2019წ, №19 დადგენილებით, ამოქმედდა 2019 წლის 3 დეკემბრიდან), რომლის მე-9 მუხლი განსაზღვრავს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების ცნებას. კერძოდ, აღნიშნული მუხლის თანახმად, (1) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება არის კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის, რომელზეც მოთხოვნილია მშენებლობის ნებართვის გაცემა, ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით დადგენილი ძირითადი პარამეტრებისაგან (მოთხოვნებისაგან) განსხვავებული პარამეტრების (მოთხოვნების) დადგენა; (2) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება შესაძლებელია, თუ: ა) ამას მოითხოვს დასახლების სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და არქიტექტურული, აგრეთვე, ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებული მიზეზები; ბ) ცვლილება კომპენსირდება სხვა ღონისძიებებით; გ) ამას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები; (3) სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას საჭიროებს: ა) წინამდებარე წესით განსაზღვრულ ზონაში კონკრეტული მიწის ნაკვეთისთვის განსაზღვრული კ-2 კოეფიციენტის მნიშვნელობის გაზრდა არაუმეტეს წინამდებარე წესით დადგენილი ოდენობით; ბ) კონკრეტული მიწის ნაკვეთისთვის ძირითადი ნებადართული სახეობის გარდა კანონმდებლობით პირდაპირ გათვალისწინებული სხვა უძრავი ქონების (ობიექტების) დასაშვები სახეობ(ებ)ის განსაზღვრა; გ) წინამდებარე წესით განსაზღვრული სხვა გადაწყვეტილებები.

ზემოაღნიშნული დადგენილების მე-10 მუხლის თანახმად, (1) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების, მათ შორის მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის კ-2-ის გაზრდის თაობაზე გადაწყვეტილებას „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს“ დასკვნის საფუძველზე იღებს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის სახით; (2) სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადანაცვტილების მისაღებად 30 დღიანი ვადის არასაკმარისობის შემთხვევაში, ადმინისტრაციული წარმოების ვადის გაგრძელება ხდება კანონ-

მდებლობით დადგენილი წესით.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს მიერ კოეფიციენტის გაზრდის საკითხზე გადაწყვეტილების მიღება, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებულ დისკრეციულ უფლებამოსილებათა რიგს განეკუთვნება. ამასთან, საყურადღებოა, რომ ზემოაღნიშნული დადგენილებიდან გამომდინარე კოეფიციენტების გადამეტება შესაძლებელია მხოლოდ გარკვეული პირობების არსებობის შემთხვევაში და ყოველი კონკრეტული შემთხვევა საჭიროებს შესაბამის დასაბუთებას. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დისკრეციული უფლებამოსილება ადმინისტრაციულ ორგანოს ან თანამდებობის პირს ანიჭებს თავისუფლებას საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან შეარჩიოს ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება. საკასაციო სასამართლო ხაზს უსვამს, რომ დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელების პრინციპია საჯარო და კერძო ინტერესებს შორის სამართლიანი ბალანსის დაცვა. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-7 მუხლი იმპერატიულად ადგენს დისკრეციული უფლებამოსილების საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საჯარო და კერძო ინტერესების პროპორციულობის დაცვის ვალდებულებას. დასახელებული საკანონმდებლო ნორმის თანახმად, დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით გათვალისწინებულმა ზომებმა არ შეიძლება გამოიწვიოს პირის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა. შესაბამისად, როდესაც ინტერესების დაპირისპირება აუცდენელია, წარმოიშობა მათი ჰარმონიზაციის, სამართლიანი დაბალანსების აუცილებლობა. აქვე საყურადღებოა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი თანასწორობის პრინციპი, რომლის თანახმად, ყველა თანასწორია კანონისა და ადმინისტრაციული ორგანოს წინაშე. დაუშვებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე რომელიმე მხარის კანონიერი უფლებისა და თავისუფლების, კანონიერი ინტერესის შეზღუდვა ან მათი განხორციელებისათვის ხელის შეშლა, აგრეთვე მათთვის კანონმდებლობით გათვალისწინებული რაიმე უპირატესობის მინიჭება ან რომელიმე მხარის მიმართ რაიმე დისკრიმინაციული ზომების მიღება. საქმის გარემოებათა იდენტურობის შემთხვევებში დაუშვებელია სხვადასხვა პირის მიმართ განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება, გარდა კანონით გათვალისწინებული საფუძვლის არსებობისას (მე-4 მუხლი).

საყურადღებოა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, ქალაქ ბათუმის მუ-

ნიციპალიტეტის მერის 2020 წლის 27 თებერვლის №189 ბრძანება განაშენიანების კ2 კოეფიციენტის 3.0-დან 4.5-მდე გაზრდაზე უარის თქმის შესახებ არ შეიცავს არანაირ მსჯელობას ზემოაღნიშნულ საკანონმდებლო ნორმებთან დაკავშირებით და უარის თქმის ერთადერთ საფუძვლად მითითებულია მხოლოდ იმ გარემოებაზე, რომ 2019 წლის 3 დეკემბრიდან ამოქმედდა საქართველოს კანონი „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“, რომელმაც განსხვავებული წესით დაადგინა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება, არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესი და პირობები. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის მიერ ბათილად იქნა რა ცნობილი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2020 წლის 27 თებერვლის №189 ბრძანება, აღნიშნულით გაუქმდა ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება, რომლითაც არ არის დაკმაყოფილებული ბპა „...-ის“ მოთხოვნა სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებასთან დაკავშირებით, თუმცა არცერთი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება არ შეიცავს არანაირ დასაბუთებას მითითებულ საკითხთან დაკავშირებით. შესაბამისად, გასაჩივრებული განჩინება მოკლებულია სათანადო სამართლებრივ და ფაქტობრივ წანამძღვრებს, განჩინების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, სააპელაციო პალატამ შეფასების გარეშე დატოვა, რამდენად იყო შესაძლებელი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2020 წლის 27 თებერვლის №189 ბრძანების სრულად ბათილად ცნობა იმ პირობებში, როდესაც სასარჩელო მოთხოვნები მოსარჩელეს ჩამოყალიბებული აქვს იმდაგვარად, რომ ბრძანების სრულად ბათილად ცნობის მოთხოვნის პირობებში მეორე სასარჩელო მოთხოვნა არის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა მხოლოდ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული კანონმდებლობა ითვალისწინებს მოსარჩელის მხრიდან ეფექტური შედეგის მიღწევისათვის მოთხოვნის ტრანსფორმირების ინსტიტუტს, რაც ნიშნავს იმას, რომ სასამართლო, პროცესის დაჩქარების მიზნით, მხარეს ეხმარება მოთხოვნის სწორად ჩამოყალიბებაში, რათა ეფექტურად დაიცვას უფლება. სასამართლო, დაჩქარებული საქმისწარმოების მიზნით იყენებს მის ხელთ არსებულ ყველა შესაძლებლობას, რაც გათვალისწინებულია ადმინისტრაციული კანონმდებლობით, კერძოდ, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 28¹ მუხლის თანახმად, სასამართლო არ არის უფლებამოსილი, გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს,

მაგრამ იგი არ არის შებოჭილი სასარჩელო მოთხოვნის ფორმულირებით. პროცესის დაჩქარების მიზნით, მოსამართლეს შეუძლია დაეხმაროს მხარეს მოთხოვნის ტრანსფორმირებაში.

სარჩელის ტრანსფორმირება არის ადმინისტრაციულ პროცესში მოქმედი ინკვიზიციურობისა და დისპოზიციურობის პრინციპების შეჯერების ერთ-ერთი გამოხატულება. ერთი მხრივ, ადმინისტრაციული პროცესი გულისხმობს სასამართლოს აქტიურობას, ხოლო, მეორე მხრივ, სასამართლო მიუხედავად მისი აქტიური როლისა უფლებამოსილი არ არის, გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს, უფრო კონკრეტულად, აღნიშნული ნორმის რეალიზებისას, სასამართლომ უნდა დაიცვას ორი პირობა: 1. სარჩელის ტრანსფორმირება უნდა ემსახურებოდეს პროცესის დაჩქარებას და 2. სარჩელის ტრანსფორმირებისას მოსამართლე არ უნდა გასცდეს სარჩელის მოთხოვნის ფარგლებს. ამრიგად, მიუხედავად ადმინისტრაციულ პროცესში გათვალისწინებული სარჩელის ტრანსფორმირების შესახებ ჩანაწერისა, სასამართლოები შეზღუდული არიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლის მოქმედებით, რომლის მიხედვით, სასამართლოს უფლება არ აქვს მიაკუთვნოს თავისი გადანყევითებით მხარეს ის, რაც მას არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა. პროცესის დისპოზიციურობის პრინციპის გათვალისწინებით, სასამართლომ სარჩელის ტრანსფორმირებისას სწორად უნდა დაადგინოს მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი – რა უფლების აღსადგენად მიმართა მან სასამართლოს და რა არის მისი საბოლოო ინტერესი. ნიშანდობლივია, რომ კანონმდებლის მიზანი – სარჩელის ტრანსფორმირება უნდა ემსახურებოდეს პროცესის დაჩქარებას, გამომდინარეობს საპროცესო ეკონომიის პრინციპიდან და უზრუნველყოფს სასამართლო წესით უფლების დაცვას გონივრულ ვადაში. ამასთან, სასარჩელო მოთხოვნის ფორმულირების შეცვლისას სავალდებულოა, ეს განახორციელოს მოსარჩელემ სასამართლოს დახმარებით; სასამართლო არ არის უფლებამოსილი, მოსარჩელის ნების გარეშე თვითონ მოახდინოს სასარჩელო მოთხოვნის ახალი ფორმულირება და იმსჯელოს მასზე. ხოლო იმ შემთხვევაში, თუკი მოსარჩელის მხრიდან ასეთი თანხმობა ვერ იქნება მიღებული, სასამართლო ვალდებულია იმსჯელოს სასარჩელო მოთხოვნაზე პირვანდელი სახით.

საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებაზე, რომლის მიხედვით, სასკ-ის 28¹ მუხლის თანახმად, სასამართლო ვალდებულია დაეხმაროს მხარეს მოთხოვნის ჩამოყალიბებაში. სასამართლო არ არის უფლებამოსილი გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს, თუმცა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ ურთიერთობათა სფეროში წარმოშობილი დავების სპეციფიკური ხასიათიდან გამომდინარე, პროცესის ეკონომიის და დაჩქარების მოსაზრე-

ბებიდან გამომდინარე, სასამართლო არ არის შებოჭილი სასარჩელო მოთხოვნის ფორმულირებით, რაც ადმინისტრაციულ პროცესში შეჯიბრებითობისა და ინკვიზიციურობის პრინციპების შეჯერების ერთ-ერთი გამოვლინებაა (სუსგ საქმე №ბს-294-294 (კ-18), 09.12.2019წ.).

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახალი განხილვისას უნდა დაადგინოს, დავობს თუ არა მოსარჩელე სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებასთან დაკავშირებით და არის თუ არა მისი მიზანი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2020 წლის 27 თებერვლის №189 ბრძანების ბათილად ცნობა ამ ნაწილში. შესაბამისად, სასამართლო უნდა დაეხმაროს მოსარჩელე მხარეს მოთხოვნის ჩამოყალიბებაში, ისე, რომ არ გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს.

რაც შეეხება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს, აღნიშნული განმარტებულია სადავო პერიოდში მოქმედი „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების (ძალადაკარგულია – 02.03.2020, №139) მე-3 მუხლის 36-ე პუნქტით, რომლის თანახმადაც, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები არის პირობები, რომელთა დაკმაყოფილება აუცილებელია სამშენებლო საქმიანობის განსახორციელებლად კონკრეტულ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე. ამ პირობათა საფუძველზე დგება მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტები. ამავე მუხლის 43-ე პუნქტის მიხედვით, მშენებლობის ნებართვა არის განსაკუთრებული იერარქიის ნებართვა, როგორც წესი, იყოფა სამ ურთიერთდამოკიდებულ, მაგრამ ადმინისტრაციული წარმოების თვალსაზრისით დამოუკიდებელ სტადიად: 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.

ზემოაღნიშნული დადგენილების 37-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამ სტადიად, გარდა 38-ე და 39-ე მუხლებით დადგენილი შემთხვევებისა, რომელთაგან თითოეულზე მიმდინარეობს დამოუკიდებელი ადმინისტრაციული წარმოება. მხოლოდ წინა სტადიით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებისა და დადებითი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გაცემის შემდეგ შეუძლია ნებართვის მაძიებელს მოითხოვოს შემდგომი სტადიის ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება. აღნიშნული სტადიების ადმინისტრაციული წარმოების ვადებია: ა) I სტადია – ქალაქთმშენებლობითი პირობების დადგენა (შემდგომში – მიწის ნაკვეთის სამშე-

ნებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება): ა.ა) II, III და IV კლასების შენობა-ნაგებობებისთვის – არაუმეტეს 10 დღისა; ა.ბ) ბახმაროს, ბაკურიანისა და ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიებისათვის (გარდა V კლასის შენობა-ნაგებობებისა) – არაუმეტეს 15 დღისა; ა.გ) ყველა კლასის იმ შენობა-ნაგებობებისათვის (გარდა V კლასის შენობა-ნაგებობებისა), რომელთა საქმიანობა ექვემდებარება ეკოლოგიურ ექსპერტიზას – არაუმეტეს 15 დღისა; ა.დ) V კლასის შენობა-ნაგებობებისათვის – არაუმეტეს 30 დღისა. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, ნებართვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების სამივე სტადიას აწარმოებს მშენებლობის ნებართვის გაცემი ადმინისტრაციული ორგანო, რომელიც გამოსცემს შემდეგი სახის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს: ა) I სტადია – მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს; ბ) II სტადია – არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს; გ) III სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს.

საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 42-ე მუხლით განსაზღვრულია, რომ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში უნდა აისახოს კანონმდებლობით, მათ შორის, ამ დადგენილებით განსაზღვრული ის სავალდებულო მოთხოვნები, რომლებიც აუცილებელია მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტების შემუშავებისათვის.

დადგენილების 43-ე მუხლის თანახმად, (1) განაცხადი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ ამ დადგენილების შესაბამისად მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვის გაცემის პირველი სტადიისათვის აუცილებელ, ნებართვის მაძიებლის მიერ მოთხოვნილ პირობებს; (2) ამ მუხლით განსაზღვრული მოთხოვნები ეხება მშენებლობის ნებართვის გაცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარსადგენ, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების განაცხადის შემადგენლობას. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, განაცხადი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ მოიცავს: ა) ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის შესახებ; ბ) მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობების მშენებლობის მიმართ ნებართვის მაძიებლის ძირითად მოთხოვნებს. ამავე მუხლის მე-4 და მე-5 პუნქტებში მითითებულია, თუ რას მოიცავს ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის შესახებ და მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობების მშენებლობის მიმართ ნებართვის მაძიებლის ძირითადი მოთხოვნები. ეს უკანასკნელი, თავის მხრივ, ითვალისწინებს ინფორმაციას – მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტის შესახებ, მიწის ნაკვეთის განა-

შენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის შესახებ, მიწის ნაკვეთის განმეორების კოეფიციენტის შესახებ, შენობა-ნაგებობების ფუნქციური დანიშნულების შესახებ, შენობა-ნაგებობების სართულიანობასა და გაბარიტების 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.

გათვალისწინებით იმ გარემოებისა, რომ ბმ „...-ის“ მიერ განცხადება წარდგენილი იყო 2019 წლის 10 სექტემბერს, სასამართლო ასევე მოიხმობს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 101-ე მუხლს (მოქმედებს 2019 წლის 3 ივნისიდან), რომლის შესაბამისად, (1) მშენებლობის ნებართვა გაიცემა ორ სტადიად, გარდა ამ კოდექსის 108-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევისა (სამსტადიანი წარმოება): ა) I სტადია – მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება; ბ) II სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა; (2) მშენებლობის ნებართვის გაცემის თითოეულ სტადიაზე მიმდინარეობს დამოუკიდებელი ადმინისტრაციული წარმოება. ამავე კოდექსის 103-ე მუხლის (მოქმედებს 2019 წლის 3 ივნისიდან) მე-3 პუნქტის შესაბამისად (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია), მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები უნდა მოიცავდეს: ა) მიწის ნაკვეთის შესახებ საჯარო რეესტრიდან ამონაწერს და საკადასტრო მონაცემებს; ბ) მიწის ნაკვეთის ან /და შენობა-ნაგებობის სამშენებლო განვითარების მიმართ ძირითად მოთხოვნებს: ბ.ა) გამოყენების სახეობას; ბ.ბ) განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს; ბ.გ) განაშენიანების სახეობას; ბ.დ) მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსების (მათ შორის, განაშენიანების საზღვრებს ან/და განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს) და მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის პირობებს, ხოლო საჭიროების შემთხვევაში – აგრეთვე სართულიანობას; ბ.ე) ფუნქციურ დანიშნულებას; გ) საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ სხვა მოთხოვნებს.

ზემოაღნიშნული ნორმების საფუძველზე საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სადავო პერიოდში მოქმედი №57 დადგენილებისა და სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის მიხედვით, მშენებლობის ნებართვა იყოფა ურთიერთდა-

მოკიდებულ, მაგრამ ადმინისტრაციული წარმოების თვალსაზრისით დამოუკიდებელ სტადიებად და I სტადია არის ქალაქთმშენებლობითი პრობების დადგენა (მინის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პრობების დამტკიცება). ასევე, განსაზღვრულია თითოეული სტადიის მიმდინარეობის ვადა, ხოლო განაცხადი მინის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პრობების შესახებ მოიცავს ინფორმაციას მინის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობების მშენებლობის მიმართ ნებართვის მაძიებლის ძირითადი მოთხოვნების შესახებ, მათ შორის, ინფორმაციას მინის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტთან დაკავშირებით. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2019 წლის 10 სექტემბრის განცხადებით ბმა „...“ ითხოვდა როგორც მინის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პრობების დამტკიცებას, ასევე სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას – არსებული განაშენიანების კ2 კოეფიციენტის 3.0-დან 4.5-მდე გაზრდას.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პრობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 45-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, მინის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პრობების დამტკიცების შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით. ამავე მუხლის მე-5 და მე-6 პუნქტების შესაბამისად, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია განცხადება და თანდართული საბუთების ასლები წარუდგინოს სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოს განსაზღვრულ მოთხოვნებთან განცხადების შესაბამისობის დადგენიდან არა უგვიანეს 3 დღისა. სხვა ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სამართლებრივად განსაზღვრულ ფაქტობრივ გარემოებათა დადასტურების შესახებ გადაწყვეტილება მიიღოს მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში განცხადების წარდგენიდან არა უგვიანეს 25 დღისა. თუ ფაქტობრივი გარემოებების დადგენისათვის არ არის საკმარისი აღნიშნული ვადა, სხვა ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია განცხადებისა და თანდართული საბუთების ასლების მიღებიდან არა უგვიანეს 5 დღისა დასაბუთებული შუამდგომლობით მოითხოვოს ვადის გაგრძელება. სხვა ადმინისტრაციული ორგანო გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში ვალდებულია მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში განცხადების შეტანიდან არა უგვიანეს 27-ე დღისა წარუდგინოს გადაწყვეტილება მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს.

ზემოაღნიშნული დადგენილების 32-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში

ამ დადგენილების შესაბამისად მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესის პირველ და მეორე სტადიაზე მონაწილეობას იღებს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ტერიტორიაზე კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონებში (გარდა კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლებისა) – აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კულტურული მემკვიდრეობის საბჭო, რომლის შემადგენლობა მტკიცდება საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროსთან შეთანხმებით (სხვა ადმინისტრაციული ორგანო).

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქალაქ ბათუმში,ის ქ. №4/ ...ის ქ. №29-ში მდებარე 740 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ ...) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი განცხადება გადაიგზავნა აჭარის ა/რ კულტურული მემკვიდრეობის საბჭოზე განსახილველად. ასევე დადგენილია, რომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კულტურული მემკვიდრეობის საბჭოს 2019 წლის 1 ოქტომბრის №03-07/102 გადაწყვეტილებით დამტკიცდა, კულტურული მემკვიდრეობის თვალსაზრისით, ქ. ბათუმში,ის ქ. №4/ ...ის ქ. №29-ში მდებარე 740 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ...) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 104-ე მუხლის თანახმად, (1) მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი ადმინისტრაციული წარმოების წესით; (2) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ გადაწყვეტილება, ამ კოდექსის 109-ე მუხლით (მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციულ წარმოებაში სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს მონაწილეობა) გათვალისწინებული შემთხვევის გარდა, მიღებული უნდა იქნეს განცხადების მიღებიდან 10 სამუშაო დღის ვადაში; (6) თუ საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დასადგენად აუცილებელია ამ მუხლის მე-2 ნაწილით ადმინისტრაციული წარმოებისთვის განსაზღვრულზე მეტი ვადა, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ამ ვადის გასვლამდე მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული წარმოების ვადის არაუმეტეს 3 თვით გაგრძელების თაობაზე.

საკასაციო პალატა ასევე მიუთითებს „მშენებლობის ნებართვის გა-

ცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ დადგენილების 45-ე მუხლზე, რომლის მე-10 და მე-11 პუნქტების შესაბამისად, (10) მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების ან დამტკიცებაზე უარის თქმის შესახებ მიიღოს ამ დადგენილებით განსაზღვრულ ვადაში. უარის შემთხვევაში, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია დაუყოვნებლივ წერილობით აცნობოს დასაბუთებული უარი დამკვეთს ან მის მიერ უფლებამოსილ პირს; (11) თუ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დასადგენად აუცილებელია ადმინისტრაციული წარმოებისათვის ამ დადგენილებით განსაზღვრულ ვადაზე მეტი, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო საკუთარი ინიციატივით ან სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს შუამდგომლობის საფუძველზე უფლებამოსილია მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული წარმოების ვადის არაუმეტეს 3 თვემდე გაგრძელების თაობაზე. მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აღნიშნული გადაწყვეტილება მიიღოს განცხადების წარდგენიდან 15 დღის ვადაში.

ზემოდასახელებული საკანონმდებლო ნორმების საფუძველზე საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცებისათვის ან დამტკიცებაზე უარის თქმისთვის განსაზღვრული ადმინისტრაციული წარმოების ვადის გაგრძელება დასაშვებია 3 თვემდე, თუმცა აღნიშნული ვადის დარღვევა, არ წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების უპირობო საფუძველს. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ზემომითიებული დადგენილების თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო შებოჭილია კანონით დადგენილი ვადებით და ასევე იმ ადმინისტრაციული პროცედურული უფლებამოსილებებით, რაც განსაზღვრულია მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესისთვის საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსით. აღნიშნული უზრუნველყოფს ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან, კანონმდებლობით დადგენილი ვადებისა და დაინტერესებული პირის ინტერესების დაცვას და მისთვის გარანტიის შექმნას, რომ ნებართვის გამცემი ორგანოს მხრიდან განზრახ ან დაუდევრობით კანონისმიერი ვადების გაჭიანურების, უმოქმედობის შემთხვევაში, დაკმაყოფილება ნებართვის მაძიებლის ინტერესი და სამშენებლო ნებართვა ჩაითვლება გაცემულად. ამასთან, ადმინისტრაციული ორგანოსთვისაც წინასწარ ცნობილია, რომ უმოქმედობის, მინიჭებული დისკრეციული უფლებამოსილების შესაბამისად გადაწყვეტილების კანონით განსაზღვრულ ვადაში მიუღებლობის შემთხვევაში, ნე-

ბარტვა გაცემულად ითვლება. თუმცა, წარმოების ვადის გაშვების შემთხვევაში, უნდა ჩაითვალოს თუ არა მშენებლობის ნებართვა გაცემულად საჭიროებს ადმინისტრაციული წარმოების პროცესის დეტალურ შესწავლას. მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო პირველ რიგში ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოთა მიერ სრულყოფილად არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული წარმოების მასალები. კერძოდ, მიუხედავად იმისა, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის 7 ივლისის განჩინებით ქალაქ ბათუმის მერიას დაევალა სათანადო წესით დამოწმებული ადმინისტრაციული წარმოების მასალების წარმოდგენა, აღნიშნული მასალები სრულად საქმეში წარმოდგენილი არ არის (ადმინისტრაციული წარმოების მასალების სასამართლოში წარმოდგენლობის მიზეზები განმარტებული არ არის მხარის მიერ არცერთ სასამართლო სხდომაზე, იხ. 28.06.21წ; 3.02.22წ. და 7.03.22წ. სხდომის ოქმები). ამასთან, სასამართლოთა მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ მოსარჩელე ამხანაგობის თავმჯდომარეს ტელეფონის საშუალებით რამდენჯერმე ეცნობა ადმინისტრაციული წარმოების ვადის გაგრძელების შესახებ. საყურადღებოა, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ვადის 3 თვემდე გაგრძელების შესახებ მითითებულია ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ქალაქგანვითარებისა და ურბანული პოლიტიკის სამსახურის 2019 წლის 12 სექტემბრის №25/21692 წერილშიც. გარდა აღნიშნულისა, ადმინისტრაციული წარმოების მასალების არასრულყოფილ გამოკვლევაზე მიუთითებს ის გარემოებაც, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვის დროს 2022 წლის 7 მარტის სასამართლო სხდომაზე ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენელმა განმარტა, რომ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება დამოკიდებული იყო თუ რა გადაწყვეტილებას მიიღებდა დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭო სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებასთან დაკავშირებით, რომელსაც მასალები გადაგზავნილი ჰქონდა 7 ოქტომბერს (იხ. 7.03.22წ. სხდომის ოქმი 14:42:00- 14:48:00). შესაბამისად, გათვალისწინებით იმ გარემოებისა, რომ მოსარჩელე ითხოვდა არსებული განაშენიანების კ2 კოეფიციენტის 3.0-დან 4.5-მდე გაზრდას, ხოლო განაცხადი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ მოიცავს ინფორმაციას მიწის ნაკვეთზე შენობანაგებობების მშენებლობის მიმართ ნებართვის მაძიებლის ძირითად მოთხოვნების შესახებ, მათ შორის, ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტთან დაკავშირებით, კვლევას საჭიროებს იყო თუ არა შესაძლებელი დამტკიცებული ყოფილიყო

მინის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები, ისე, რომ არ გადაწყვეტილიყო კოეფიციენტის გაზრდის საკითხი. ამ საკითხთან დაკავშირებით, საყურადღებოა, რომ კანონმდებლობის შესაბამისად დასაშვები იყო გადანაცვტილების მისაღებად 30-დღიანი ვადის არასაკმარისობის შემთხვევაში, ადმინისტრაციული წარმოების ვადის გაგრძელება მომხდარიყო კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

საკასაციო პალატა მიუთითებს „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ დადგენილების 45-ე მუხლის მე-12 პუნქტზე, რომლის მიხედვითაც, თუ კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში გადანაცვტილება არ იქნა მიღებული, განაცხადით მოთხოვნილი პირობები დამტკიცებულად ჩაითვლება შესაბამისი ობიექტისათვის კანონმდებლობით დადგენილი ნორმების გათვალისწინებით.

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 104-ე მუხლის მე-7 ნაწილის თანახმად (სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქცია), თუ გადანაცვტილება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში არ იქნა მიღებული, განცხადებით მოთხოვნილი მინის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები დამტკიცებულად ჩაითვლება. დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ, ნებართვის მაძიებლის მოთხოვნის შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია გასცეს წერილობითი თანხმობა მოთხოვნიდან 3 სამუშაო დღის ვადაში.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო დანაწესი 2019 წლის 20 დეკემბრის ცვლილებით, ჩამოყალიბდა შემდეგი სახით – თუ გადანაცვტილება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში არ იქნა მიღებული, განცხადებით მოთხოვნილი მინის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები დამტკიცებულად ჩაითვლება შესაბამისი ობიექტისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ნორმების გათვალისწინებით. დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ, ნებართვის მაძიებლის მოთხოვნის შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია გასცეს მინის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები მოთხოვნისთანავე, მაგრამ არაუგვიანეს 3 სამუშაო დღისა, თუ იგი აკმაყოფილებს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ზემოაღნიშნული ნორმები ადგენს განცხადებით მოთხოვნილი მინის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცებულად ჩათვლის წესს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში გადანაცვტილების მიუღებლობის შემთხვევაში. აღნიშნული წესი მიემართება შემთხვევას, როდესაც ადმინისტრაციული ორგანო არ გამოსცემს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს მინის ნაკვეთის სამშენებლოდ გა-

მოყენების პირობების დამტკიცების ან დამტკიცებაზე უარის თქმის შესახებ. მოცემულ შემთხვევაში კი, დადგენილია, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ 2020 წლის 27 თებერვალს გამოცემულია №189 ბრძანება, რომლითაც ამხანაგობა „...-ის“ მოთხოვნა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებისა და მინის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცებაზე არ დაკმაყოფილდა. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ფორმალური კანონიერება დაკავშირებულია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის პროცესთან და მოითხოვს, რომ აქტი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ, კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დაცვით და შესაბამისი ფორმით იქნეს გამოცემული, ხოლო აქტის მატერიალური კანონიერება უკავშირდება აქტის შინაარსს, კერძოდ, აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შესაბამისობაში უნდა იყოს მისი გამოცემის სამართლებრივ და ფაქტობრივ საფუძვლებთან (სუსგ №ბს-627(კ-19), 11.06.2019წ.). მოცემულ შემთხვევაში, ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოთა მიერ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი შეფასებულია მხოლოდ აქტის გამოცემის ვადების დარღვევის თვალსაზრისით (რაც დამატებით კვლევას საჭიროებს) და შეფასებული არ არის ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2020 წლის 27 თებერვლის №189 ბრძანების შესაბამისობა მისი გამოცემის სამართლებრივ და ფაქტობრივ საფუძვლებთან. აქტის არსებობის პირობებში მხოლოდ ვადის დარღვევაზე მითითება არ ქმნიდა სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან სარჩელის სრულად დაკმაყოფილების საფუძველს. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ ისე გადანწყვიტა სადავო საკითხი, რომ არ დაუდგენია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და არ მიუცია მისთვის სამართლებრივი შეფასება.

სააპელაციო სასამართლოსაგან განსხვავებით საკასაციო სასამართლოს მიერ ფაქტობრივი გარემოებების დადგენასთან დაკავშირებული პროცესუალური საქმიანობა ვლინდება არა ფაქტების დადგენაში, არამედ – დასადგენ ფაქტებზე მითითებაში. საკასაციო პალატა არ არის შებოჭილი ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებით, თუმცა აღნიშნული უფლებამოსილს არ ხდის საკასაციო სასამართლოს თავადვე დაადგინოს ფაქტობრივი გარემოებები, საკასაციო სასამართლოს პროცესუალური როლის გათვალისწინებით საკასაციო სასამართლო არ არის ფაქტების დამდგენი სასამართლო. მტკიცებულებების გამოკვლევისა და ფაქტობრივი გარემოებების დადგენაზე უფლებამოსილი სასამართლო სააპელაციო სასამართლოა. პროცესუალური დანაწესებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო აფასებს არა მტკიცებულებებს, არამედ – ამ მტკიცებულებათა სააპე-

ლაციო სასამართლოს მიერ შეფასების მართებულობას. ვინაიდან დასადგენია საქმის გადანაცვებისათვის აუცილებელი ფაქტობრივი გარემოებები, საკასაციო სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას სამართლებრივი შეფასება მისცეს სადავო საკითხს.

საქმის ხელახალი განხილვის ფარგლებში სასამართლომ არსებითად უნდა იმსჯელოს გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერებაზე, დაადგინოს შესაბამისი ფაქტობრივი გარემოებები, შეაფასოს აღნიშნული აქტის გამოცემის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლების არსებობა და აღნიშნულის შესაბამისად მიიღოს გადანაცვებამ სასარჩელო მოთხოვნასთან დაკავშირებით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება არ არის დასაბუთებული, სასამართლომ სრულყოფილად არ გამოიკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არ მისცა მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება, განჩინება მოკლებულია სათანადო სამართლებრივ და ფაქტობრივ წანამძღვრებს, განჩინების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად გასაჩივრებული გადანაცვებების გაუქმებისა და სსკ-ის 412-ე მუხლის საფუძველზე ხელახალი განხილვისათვის დაბრუნების წინაპირობაა. საქმის ხელახალი განხილვისას სასამართლომ სრულყოფილად უნდა გამოიკვლიოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და მისცეს მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე, 412-ე მუხლებით და

და ა დ ბ ი ნ ა:

1. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 29 ივნისის განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლო ხარჯების განაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადანაცვებების მიღებისას;
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

2. სამხანაგლო სამართალდარღვევა

V კლასის შენობა-ნაგებობის მხანაგლოგის სანებართვო პიროგების დარღვევის გამო პასუხისმგებლოგის დაკისრება

განჩინება საქართველოს სახალით

№ბს-56(კ-23)

10 თებერვალი, 2025 წ., ქ. თბილისი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: თ. ოქროპირიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ქ. ცინცაძე,
გ. მაკარიძე

დავის საგანი: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2021 წლის 05 აგვისტოს სს „...ის“ წარმომადგენელმა სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხეების – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოს მიმართ, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოს 2021 წლის 18 მაისის №დად-107/09 დადგენილების და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2021 წლის 8 ივლისის №1-1/307 ბრძანების ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

სარჩელის თანახმად, სს „...ამ“ სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოს 2019 წლის 25 მარტის №56-04 ბრძანების საფუძველზე, გარდაბნის მუნიციპალიტეტში, ...ის „...“-ის ...-ს ქსელთან მიერთების მიზნით განახორციელა 220 კვ ...ის „...ის“ ...ის მშენებლობა. ამავე ბრძანების მე-4 პუნქტით, სს „...ას“ დაევალა სანებართვო პირობით დადგენილი სათანადო ეტაპის დასრულების შემდეგ, მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ შედგენილი ოქმის (წერილობითი სახით) სააგენტოში წარდგენა.

სააგენტოს 2019 წლის 25 მარტის №56-04 ბრძანების მე-4 პუნქტით

გათვალისწინებული პირობის შეუსრულებლობის გამო, სააგენტომ 2021 წლის 18 მაისს გამოსცა №107/09 დადგენილება და პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 45-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ა.დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სს „...“ დააჯარიმდა 20 000 (ოცი ათასი) ლარი.

სარჩელის თანახმად, სააგენტოს 2021 წლის 18 მაისის №დად-107/09 დადგენილება სს „...ას“ მიერ ადმინისტრაციული წესით გასაჩივრდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში. სამინისტროს 2021 წლის 08 ივლისის №1-1/307 ბრძანებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ პირველ რიგში, ზედამხედველობის სააგენტოს „...ას“ მიმართ უნდა გაცემა მითითება, განესაზღვრა ვადა დარღვევის გამოსასწორებლად და მითითებით განსაზღვრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ მიეღო დაჯარიმების შესახებ დადგენილება. გასათვალისწინებლად მიიჩნევს, რომ 2021 წლის 26 აპრილის შემოწმების აქტი არ არის ხელმოწერილი დამკვეთი ორგანიზაციის, კერძოდ ...ს მიერ. ასევე მნიშვნელოვნად მიიჩნევს სადავო ბრძანების ნორმატიული საფუძვლის – „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 96-ე მუხლის მე-6 პუნქტის ჩანაწერს და განმარტავს, რომ თუ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის წარდგენილი შენობა-ნაგებობის (გარდა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიაზე II, III და IV კლასის შენობა-ნაგებობებისა) მშენებლობის ეტაპის დასრულების დროს არ იყო შედგენილი ან სათანადო წესით არ შედგა ოქმები, დამკვეთი ვალდებულია განცხადებას დაურთოს საექსპერტო დასკვნა სანებართვო პირობებით განსაზღვრული მშენებლობის ეტაპებით გათვალისწინებული სამუშაოების სანებართვო პირობებთან შესაბამისობის შესახებ. წარმომადგენელი მიუთითებს, რომ საკანონმდებლო რეგულაციის თანახმად, სს „...ამ“ 2021 წლის 17 მარტის №936/07 და 2021 წლის 20 აპრილის №1542/07 წერილებს დაურთო შესაბამისი საექსპერტო დასკვნა, ასევე სხვა მტკიცებულებები და მოითხოვა ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღება. აპელირებს შპს „მ...ის“ 2021 წლის 17 თებერვლის ექსპერტიზის დასკვნის იმ შინაარსზე, სადაც აღნიშნულია, რომ გარდაბნის „...“-ის ...-ს ქსელთან მიერთების პროექტის ფარგლებში, 220 კვ ეგზ „...ის“ ...ის შესრულებული სამუშაოები შეესაბამება წარმოდგენილ პროექტს, საქართველოში მოქმედ ნორმატიულ დოკუმენტაციას და ეძლევა დადებითი შეფასება. აღნიშნულით, მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ დასტურდება როგორც მთლიანად შესრულებული სამუშაოების, ისე მშენებლობის ცალკეული ეტაპების შესაბამისობა პროექტთან და მოქმედ ნორმატიულ აქტებ-

თან. განმარტავს, რომ შეუძლებელია მთლიანად შესრულებული სამუშაოები შეფასდეს დადებითად, თუ მისი რომელიმე ეტაპი ფასდება უარყოფითად.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 21 იანვრის გადაწყვეტილებით, სს „...ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2021 წლის 8 ივლისის №1-1/307 ბრძანება და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს დავებულა გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა სადავო საკითხთან დაკავშირებით, გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან კანონით დადგენილ ვადაში.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა საქართველოს კანონის „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის“ მე-15, მე-16, მე-18.1 მე-20, 25-ე, 45.1 მუხლები, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილება, ყურადღება გაამახვილა მოსარჩელე მხარის მიერ სასამართლო სხდომაზე წარდგენილ მშენებლობის ეტაპის დასრულების ოქმებზე და დადგენილად მიიჩნია ის ფაქტი, რომ სს „...ის“ მიერ, გარდაბნის მუნიციპალიტეტში, ...ის „...“-ის ...-ს ქსელთან მიერთების მიზნით, 220 კვ.მ. ...ის „...ის“ ...ის მშენებლობის ეტაპის სამშენებლო სამუშაოები შესრულებულია საპროექტო დოკუმენტაციის შესაბამისად და დადასტურებულია მშენებლობის ათივე ეტაპის დასრულება. ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ სს-ის ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოს 2021 წლის 18 მაისის №დად-107/09 დადგენილებით, სს „...“-ს წნორედ ზემოხსენებული მშენებლობის ეტაპის დასრულების ოქმების წარუდგენლობის გამო დაჯარიმდა 20 000 ლარით და შპს „მ...ის“ მიერ 2021 წლის 17 თებერვალს შესრულებული ინსპექტირების ანგარიშის (ექსპერტიზის დასკვნის) საფუძველზე, სს-ის ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოს 2021 წლის 27 სექტემბრის №46-04/05 ბრძანებით ობიექტი მიღებული იქნა ექსპლუატაციაში მიუხედავად მშენებლობის ეტაპის დასრულების ოქმებისა და შესაბამისი სანებართვო პირობის დარღვევისათვის დაკისრებული ჯარიმის გადახდის ქვითრის წარუდგენლობისა.

მითითებული მტკიცებულებებისა და საკანონმდებლო ნორმათა საფუძველზე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე მითითებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნო საქართვე-

ლოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2021 წლის 8 ივლისის №1-1/307 ბრძანება და მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. რაც შეეხება სასარჩელო მოთხოვნას, სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოს 2021 წლის 18 მაისის №დად-107/09 დადგენილების ბათილად ცნობის ნაწილში, სასამართლომ განმარტა, რომ ვინაიდან სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2021 წლის 8 ივლისის №1-1/307 ბრძანება და მოპასუხე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებისა და შეფასების შემდეგ ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა სს „...ას“ საჩივრთან დაკავშირებით, აღნიშნული ამ ეტაპზე გამორიცხავს ზემოაღნიშნულ სასარჩელო მოთხოვნაზე არსებით მსჯელობას, შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ სარჩელი აღნიშნულ ნაწილში არ დააკმაყოფილა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 21 იანვრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გასაჩივრდა მოპასუხე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 26 სექტემბრის განჩინებით, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 21 იანვრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა, მიუთითა სადავო აქტის მიღების დროისთვის მოქმედ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 82-ე მუხლზე, რომელიც არეგულირებს V კლასის შენობა-ნაგებობების სანებართვო პირობებს, ასევე ყურადღება გაამახვილა დადგენილების 96-ე მუხლის მე-6 პუნქტზე და განმარტა, რომ თუ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის წარდგენილი შენობა-ნაგებობის (გარდა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიაზე II, III და IV კლასის შენობა-ნაგებობებისა) მშენებლობის ეტაპის დასრულების დროს არ იყო შედგენილი ან სათანადო წესით არ შედგა ოქმები, დამკვეთი ვალდებულია განცხადებას დაურთოს საექსპერტო დასკვნა სა-

ნებართვო პირობებით განსაზღვრული მშენებლობის ეტაპებით გათვალისწინებული სამუშაოების სანებართვო პირობებთან შესაბამისობის შესახებ. ყურადღება გაამახვილა სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოს 2019 წლის 25 მარტის №56-04 „მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ“ ბრძანების შინაარსზე, ბრძანებით გათვალისწინებულ ვალდებულებაზე, მიუთითა სს „...ის“ მიერ სააგენტოში წარდგენილ 2021 წლის 17 მარტის განცხადების შინაარსზე, ასევე სააგენტოს პასუხზე და საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნია, რომ სს „...ას“ მიერ, სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოში, მშენებლობის ეტაპების დასრულების ოქმები ვერ იქნა წარდგენილი, თუმცა მათ მიერ წარდგენილი იქნა შპს „მ...ის“ 2021 წლის 17 თებერვლის ინსპექტირების ანგარიში (ექსპერტიზის დასკვნა), რომლის თანახმად, გარდაბნის „...“-ს სს „...ის“ ქსელთან მიერთების პროექტის ფარგლებში, 220 კვ.ეგზ. „...ის“ „...ის შესრულებული სამუშაოები შეესაბამება წარდგენილ პროექტს და საქართველოში მოქმედ ნორმატიულ დოკუმენტაციას, რის გამოც მიეცა მას დადებითი შეფასება.

სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 141⁵ მუხლზე რომლითაც განისაზღვრა, შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას საეტაპო ოქმის დადგენილი წესით წარუდგენლობისთვის განსაზღვრული პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლების დროებითი წესი. მიუთითა, რომ ხსენებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის შესაბამისი ორგანოსთვის საეტაპო ოქმის დადგენილი წესით წარუდგენლობისთვის სამშენებლო სამართალდამრღვევს 2022 წლის 1 იანვრამდე არ დაეკისრება ამ კოდექსის 132-ე მუხლით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობა. მიუთითა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დამკვიდრებულ პრაქტიკაზე (№ბს-785-771(კ-14) 05.05.2016 წელი) და გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს ის განმარტებას, რომ სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება, უპირველეს ყოვლისა სამშენებლო სამართალდარღვევის გამოსწორების მიზნით ჩატარებული საქმის წარმოება და სახდელის დაკისრებას სამართალდარღვევის გამოუსწორებლობა განაპირობებს. მიუთითა, რომ ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევაზე რეაგირების უპირატესი მიზანია არსებული სამართალდარღვევის აღმოფხვრა, მისი გამოსწორება და არა დამრღვევის დასჯა. ამდენად, გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს შედეგი სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად აქტის ბათილად ცნობისა და ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების თაობაზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა

პალატის 2022 წლის 26 სექტემბრის განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრდა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ.

კასატორის მსჯელობით, გარდაბნის „...-ის სს „...ის“ ქსელთან მიერთების მიზნით, 220 კვ.მ ...ის „...ის“ ... I-IV კლასის შენობა-ნაგებობას არ წარმოადგენს. აკონკრეტებს, რომ 220 კვ.მ ..., ძველი მოქმედი ნორმით მე-5 კლასის შენობა-ნაგებობას წარმოადგენდა და დღეის მდგომარეობით აღნიშნული კატეგორიის (მე-5 კლასის) შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ნებართვის გაცემა და პირობები რეგულირდება საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №257 დადგენილებით, ეს უკანასკნელი კი ადრე მოქმედი – „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების წესის შესაბამისად, მშენებლობის ეტაპების დასრულებას – საექსპერტო შეფასებას ექვემდებარება. მიუთითებს, რომ წინამდებარე დავაში გამოსაყენებელ სამართლებრივ ნორმას წარმოადგენს „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილება, ვინაიდან „სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის შესახებ“ კოდექსის 141-ე მუხლის თანახმად, 2019 წლის 3 ივნისამდე გაცემული მშენებლობის ნებართვა ინარჩუნებს იურიდიულ ძალას, ამასთანავე, მის საფუძველზე აშენებული შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებასთან დაკავშირებით გამოიყენება ამ ნებართვის გაცემის დროს მოქმედი სამართლებრივი აქტებით დადგენილი მოთხოვნები და წესები. შესაბამისად მიიჩნევს, რომ 2019 წლის 25 მარტს, სააგენტოს მიერ გაცემული „გარდაბნის მუნიციპალიტეტში, გარდაბნის „...“-ის ...-ს ქსელთან მიერთების მიზნით, 220 კვ.მ ...ის „...ის“ ...ის მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ №56-04 ბრძანებასთან დაკავშირებით გამოსაყენებელ სამართლებრივ აქტს წარმოადგენს საქართველო მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილება.

ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენლის მსჯელობით, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 89-ე მუხლი იმპერატიულად განსაზღვრავს მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ ოქმზე ხელმოწერ პირებს. მიუთითებს, რომ V კლასს მიკუთვნებული შენობა-ნაგებობის სანებართვო პირობებით გათვალისწინებული მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ ოქმს ხელს აწერენ დამკვეთი, მენარდე ან/და მათი საამისოდ უფლებამოსილი წარმომადგენელი და სამშენებლო საქმიანობის ექსპერტი. ნორმის გათვალისწინებით, კასატორი არ იზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მსჯელობას და საკანონმდებლო ჩანაწერით გაუთვალისწინ-

ნებელ დოკუმენტზე დაყრდნობის პირობებში, დაუსაბუთებლად მიიჩნევს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენებას.

კასატორი მიუთითებს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 96-ე მუხლის იმ ჩანაწერზე, სადაც განმარტებულია შემდეგი: თუ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის წარდგენილი შენობა-ნაგებობის (გარდა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიაზე II, III და IV კლასის შენობა-ნაგებობებისა) მშენებლობის ეტაპის დასრულების დროს არ იყო შედგენილი ან სათანადო წესით არ შედგა ოქმები, დამკვეთი ვალდებულია განცხადებას დაურთოს საექსპერტო დასკვნა სანებართვო პირობებით განსაზღვრული მშენებლობის ეტაპებით გათვალისწინებული სამუშაოების სანებართვო პირობებთან შესაბამისობის შესახებ. კასატორის მსჯელობით, აღნიშნული ჩანაწერი სამართალდარღვევის გამოსწორებად არ უნდა იქნეს მიჩნეული, როგორც ამას ქვედა ინსტანციის სასამართლოები მიუთითებს. თვლის, რომ სამართალდარღვევა თავისთავად ცხადია საექსპერტო დასკვნის მიუხედავად არსებობს, რადგან მშენებლობის ეტაპის დასრულების ოქმები წინამდებარე საქმეში სათანადო წესით არ შედგენილა. კასატორის მსჯელობით, თუკი საქმის განმხილველი სასამართლო მიიჩნევდა, რომ საქმეში წარმოდგენილი იყო მშენებლობის ეტაპების დასრულების ოქმები, სასამართლო თავად შეაფასებდა სს „...ის“ დაჯარიმების შესახებ სააგენტოს 2021 წლის 18 მაისის №დად-107/09 დადგენილების კანონიერებას და არა აღნიშნული დადგენილების გასაჩივრების შედეგად მიღებულ გადაწყვეტილებას. გასათვალისწინებლად მიიჩნევს ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ „სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის“ 141⁵ მუხლზე აპელირებას, სადაც მითითებულია შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას საეტაპო ოქმის დადგენილი წესით წარუდგენლობისათვის განსაზღვრული პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლების დროებითი წესი. წარმომადგენლის მსჯელობით, საქმის განმხილველმა სასამართლომ აღნიშნული ნორმა არ შეაფასა სხვა ნორმებთან მიმართებაში, კერძოდ ამავე კანონის 132-ე მუხლთან ერთობლიობაში, რომელიც პასუხისმგებლობას ითვალისწინებს მხოლოდ I-IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისათვის, წინამდებარე საქმეზე კი სადავო არ არის ის გარემოება, რომ გარდაბნის „...-ის ...-ს ქსელთან მიერთების მიზნით 220 კვ.მ ...ის“ ... V კლასის შენობა-ნაგებობაა და მისი მშენებლობის ეტაპების დასრულების ოქმებთან მიმართებით სწორედ V კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის მომწესრიგებელი ნორმები უნდა იქნეს გამოყენებული. ამასთან, მიიჩნევს, რომ თუკი საკანონმდებლო ნორმა იმპერატიულად განსაზღვრავს პასუხისმგებლობისა-

გან გათავისუფლების საფუძვლებს, აღნიშნული ნორმა სწორედ კონკრეტული საფუძვლის არსებობისას უნდა იქნეს გამოყენებული და არა ნებისმიერ შემთხვევაში. ამდენად, უსაფუძვლოდ მიიჩნევა განსახილველ შემთხვევაში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენებას და საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილების ფარგლებში ითხოვს სარჩელის დაკმაყოფილებას უარის თქმას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 07 თებერვლის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 7 ნოემბრის განჩინებით, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივარი, მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და დადგინდა მხარეთა დასწრების გარეშე საქმის განხილვა.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევა, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 26 სექტემბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

საკასაციო პალატა საქმის მასალებით დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

დადგენილია, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოს 2019 წლის 25 მარტის №5604 ბრძანებით გაიცა მშენებლობის ნებართვა გარდაბნის მუნიციპალიტეტში, გარდაბნის „...“-ის ...-ს ქსელთან მიერთების მიზნით 220 კვ.მ. ...ის „...ის“ ...ზე შემდეგი პირობებით: ა) 2020 წლის 30 ნოემბრის ჩათვლით სსიპ ტექნიკურ და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოში წარდგენილი იქნეს ამ ბრძანების დანართ №1-ში მოცემულ, სამშენებლო მიზნებისათვის გამოსაყენებლად ტერიტორიის (მიწის ნაკვეთის/ნაკვეთების) კოორდინატებში მითითებული მიწის ნაკვეთის/ნაკვეთების საკუთრების ან სარგებლობის

დამადასტურებელი საბუთი. ბ) სამშენებლო სამუშაოები განხორციელდეს იმ მიწის ნაკვეთი/ნაკვეთებზე, რომლებზეც სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოში წარდგენილი იქნება საკუთრების ან სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთი. ამავე ბრძანებით გაინერა მშენებლობის განხორციელების შემდეგი ეტაპები: ა) მშენებლობის განხორციელების მოსამზადებელი რიგის სამუშაოები: ა.ა) ნაგებობის გრუნტზე დაკვალვა და ძირითადი ღერძების დაფიქსირება. ბ) მშენებლობის განხორციელების ძირითადი რიგის სამუშაოები: ა.ბ. ნაგებობების მიწის (თხრილების მოწყობა) სამუშაოები; ბ.ბ. ნაგებობების ფუძის მოწყობის სამუშაოები; ბ.გ. ნაგებობების საძირკვლის მოწყობის სამუშაოები; ბ.დ. ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა ნაგებობის ნულოვან ნიშნულამდე; ბ.ე. ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა ნაგებობის ნულოვანი ნიშნულიდან (ანძების მონტაჟი). ბრძანების მე-4 პუნქტის თანახმად, მშენებლობის ნებართვის მფლობელი ვალდებული იყო მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ შედგენილი ოქმი, სანებართვო პირობით დადგენილი სათანადო ეტაპის დასრულების შემდეგ, წერილობითი სახით წარედგინა სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოში. მშენებლობის ნებართვის ვადად განისაზღვრა 2021 წლის 20 მაისის ჩათვლით.

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოს 2020 წლის 23 დეკემბრის №206-04 ბრძანებით, შეტანილი იქნა ცვლილება სააგენტოს 2019 წლის 25 მარტის №56-04 ბრძანების მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში და აღნიშნული პუნქტი ჩამოყალიბდა შემდეგი რედაქციით: ა) 2021 წლის 30 აპრილის ჩათვლით სსიპ ტექნიკურ და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოში წარდგენილი იქნეს ამ ბრძანების დანართ №1-ში მოცემულ, სამშენებლო მიზნებისათვის გამოსაყენებლად ტერიტორიის (მიწის ნაკვეთის/ნაკვეთების) კოორდინატებში მითითებულ მიწის ნაკვეთის/ნაკვეთების საკუთრების ან სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთი.

სს „...ას“ დაკვეთით, 2021 წლის 17 თებერვალს შპს „...ის“ მიერ შესრულებული იქნა ინსპექტირების ანგარიში (ექსპერტიზის დასკვნა), რომლის თანახმად, გარდაბნის „...“-ს ...-ს ქსელთან მიერთების პროექტის ფარგლებში, 220 კვ.ეგზ. „...ის“ ...ის შესრულებული სამუშაოები შესაბამება წარმოდგენილ პროექტს და საქართველოში მოქმედ ნორმატიულ დოკუმენტაციას, ეძლევა დადებითი შეფასება.

2021 წლის 17 მარტის სს „...ის“ მმართველთა საბჭოს თავმჯდომარემ განცხადებით მიმართა სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოს და იმის გათვალისწინებით, რომ გარდაბნის მუნიციპალიტეტში, გარდაბნის „...“-ის ...-ს ქსელთან მიერთების მიზნით 220

კვ.მ.ის „...ის“ის მშენებლობა დასრულებული იყო, მოითხოვა ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღება. დანართის სახით წარადგინა საბოლოო საექსპერტო დასკვნა და გამოცდის აქტები.

2021 წლის 23 მარტის სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოს წერილით ირკვევა, რომ სააგენტომ განიხილა სს „...ის“ 2021 წლის 17 მარტის წერილი ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ და კომპანიას აცნობა, რომ დამატებით საჭირო იყო წარედგინათ სანებართვო პირობებით განსაზღვრული „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 89-ე მუხლის მოთხოვნების შესაბამისად შედგენილი მშენებლობის ეტაპების დასრულების ოქმები და ამავე დადგენილების 96-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია. ხსენებული დოკუმენტაციის წარსადგენად მოსარჩელეს განესაზღვრა 15-დღიანი ვადა.

დადგენილია, რომ სს „...ას“ მმართველთა საბჭოს თავმჯდომარემ 2021 წლის 20 აპრილს წერილით მიმართა სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოს და აცნობა, რომ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 89-ე მუხლის მოთხოვნების შესაბამისად შედგენილი მშენებლობის ეტაპების დასრულების ოქმები და ამავე დადგენილების 96-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის წარდგენა კომპანიის მიერ ვერ განხორციელდა გაუთვალისწინებელი გარემოებების გამო. ამავე განცხადებით, კომპანიამ სააგენტოს გაუგზავნა „გარდაბნის მუნიციპალიტეტში, გარდაბნის „...“-ის ...-ს ქსელთან მიერთების მიზნით 220 კვ.მ.ის „... 1-2“-სის მშენებლობის პროექტის საბოლოო საექსპერტო დასკვნა და მოითხოვა სააგენტოს მიერ, კანონით გათვალისწინებული ზომების მიღება, რათა შემდგომში მომხდარიყო აღნიშნული ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღება.

სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოს განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტების მშენებლობის ნებართვისა და ზედამხედველობის სამმართველოს მთავარი სპეციალისტის მიერ, „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის“ 25-ე მუხლის 23-ე პუნქტის „ე“ და „ზ“ ქვეპუნქტების შესაბამისად, 2021 წლის 26 აპრილს შედგა „არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაში დარღვევის შესახებ“ შემომგების აქტი, რომლის თანახმად, სს „...ას“ მიერ დარღვეული იყო სანებართვო პირობა. კერძოდ, სააგენტოში არ წარდგენილა „გარდაბნის მუნიციპალიტეტში,ის „...“-ის ...-ს ქსელთან მიერთების მიზნით 220 კვ.მ.ის „...ის“ის მშენებლობის ნებართვის

გაცემის შესახებ“ სააგენტოს 2019 წლის 25 მარტის №56-04 ბრძანების მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული მშენებლობის ეტაპების დასრულების შესახებ შედგენილი ოქმები.

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოს 2021 წლის 18 მაისის №დად 107/09 დადგენილებით, „გარდაბნის მუნიციპალიტეტში, გარდაბნის „...“-ის ...-ს ქსელთან მიერთების მიზნით 220 კვ.მ. ...ის „...ის“ ...ის მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ“ სააგენტოს 2019 წლის 25 მარტის №56-04 ბრძანებით შეთანხმებული სანებართვო პირობების შეუსრულებლობისთვის, „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის“ 45-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სს „...“ დაჯარიმდა 20 000 ლარით.

დადგენილია, რომ 2021 წლის 1 ივნისს სს „...ას“ წარმომადგენელმა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში წარადგინა ადმინისტრაციული საჩივარი და მოითხოვა სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოს 2021 წლის 18 მაისის №დად 107/09 დადგენილების ბათილად ცნობა. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2021 წლის 8 ივლისის №1-1/307 ბრძანებით არ დაკმაყოფილდა სს „...ას“ 2021 წლის 01 ივნისის №7006/21 ადმინისტრაციული საჩივარი.

2021 წლის 17 აგვისტოს სს „...ას“ გენერალური დირექტორის მოვალეობის შემსრულებელმა №3489/107 წერილით მიმართა სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოს და წარუდგინა 2020 კვ.მ. ...ის „...ის“ ...ის პროექტის ანძის პოლიგონების საკადასტრო მონაცემები და ...ის მიმართულების და ანძის პოლიგონების ვიზიო ფორმატი. ამასთან, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად მოითხოვა პროექტის ექსპლუატაციაში მიღება.

დადგენილია, რომ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოს 2021 წლის 27 სექტემბრის №46-04/05 ბრძანებით, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 97-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ექსპლუატაციაში იქნა მიღებული მშენებლობა, დასრულებული ობიექტი.

ქვედა ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვის ეტაპზე წარდგენილ მშენებლობის ეტაპის დასრულების ოქმებში მითითებულია, რომ სს „...ას“ მიერ გარდაბნის მუნიციპალიტეტში, გარდაბნის „...“-ის ...-ს ქსელთან მიერთების მიზნით 220 კვ.მ. ...ის „...ის“ ...ის მშენებლობის ეტაპის სამშენებლო სამუშაოები შესრულებულია საპროექტო დოკუმენტაციის შესაბამისად. თითოეულ ოქმში მითითებულია შესაბამისი

ეტაპის დასრულება. ხსენებულ ოქმებს სს „...ას“ გენერალურ დირექტორთან ერთად ხელს აწერს ამავე საზოგადოების ...ების ექსპლუატაციის სამსახურის უფროსი ვ. კ-ა.

განსახილველ შემთხვევაში საკასაციო სასამართლოს მსჯელობის საგანს წარმოადგენს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2021 წლის 8 ივლისის №1-1/307 ბრძანების შესაბამისობა კანონმდებლობასთან. საკასაციო პალატა კიდევ ერთხელ მიუთითებს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ, სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების ფარგლებში, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სწორედ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2021 წლის 8 ივლისის №1-1/307 ბრძანება. როგორც სააპელაციო, ისე საკასაციო საჩივარი წარმოდგენილია მხოლოდ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ.

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოს 2021 წლის 18 მაისის №დად 107/09 დადგენილებით, „გარდაბნის მუნიციპალიტეტში, გარდაბნის „...“-ის ...-ს ქსელთან მიერთების მიზნით 220 კვ.მ. ...ის „...ის“ ...ის მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ“ სააგენტოს 2019 წლის 25 მარტის №56-04 ბრძანებით შეთანხმებული სანებართვო პირობის შეუსრულებლობისთვის, „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის“ 45-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სს „...“. დაჯარიმდა 20 000 ლარით. საკასაციო პალატა აქვე მიუთითებს მუხლის საკანონმდებლო ჩანაწერზე რომლის თანახმად, სამშენებლო დოკუმენტაციითა და სამშენებლო რეგლამენტებით განსაზღვრული სანებართვო პირობების დარღვევა ან/და შეუსრულებლობა, მშენებლობის განხორციელების სპეციალური რეჟიმის ზონაში, სადაც დადგენილია მშენებლობის განხორციელების განსაკუთრებული რეჟიმი, საქართველოს ტყის კოდექსითა და „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებსა და საკურორტო-სარეკრეაციო ზონებში და ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე მეხუთე კლასის შენობა-ნაგებობისათვის გამოიწვევს დაჯარიმებას – 20 000 ლარით.

პალატა მიუთითებს სადავო საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2021 წლის 8 ივლისის №1-1/307 ბრძანებაზე, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა სს „...ას“ 2021 წლის 01 ივნისის №7006/21 ადმინისტრაციული საჩივარი სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოს 2021 წლის 18 მაისის №დად 107/09 დადგენილების ბათილად ცნობის მოთხოვნის თაობაზე. მითითებული ბრძანებით სამინისტრომ არ გაიზიარა მხარის ის პოზიცია, რომ „მშე-

ნებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57-ე დადგენილების 96-ე მუხლის შესაბამისად გათვალისწინებული საბოლოო საექსპერტო დასკვნის წარდგენა პასუხისმგებლობისაგან ათავისუფლებს სამართალდამრღვევს. სამინისტრომ გაიზიარა სააგენტოს პოზიცია მასზე, რომ მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ ოქმის შედგენა და სააგენტოში წარდგენა წარმოადგენს სანებართვო პირობას და დაკავშირებულია მშენებლობის პროცესთან, ხოლო საბოლოო საექსპერტო დასკვნის სააგენტოსთვის წარდგენა ხორციელდება ობიექტის ექსპლუატაციაში მისაღებად – მშენებლობის ეტაპის დასრულების შემდგომ. ამასთან, №57 დადგენილების 89-ე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, „მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ ოქმის შედგენის სისწორისათვის პასუხისმგებლობა ეკისრება ოქმის შემდგენელს. ოქმის შეუდგენლობა ან ოქმში არასწორი მონაცემების შეტანა გამოიწვევს საქართველოს კანონით – პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსით გათვალისწინებულ პასუხისმგებლობას“. სამინისტრომ ასევე ვერ გაიზიარა ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორის ის მოსაზრება, რომ სააგენტო ვალდებული იყო პირველ რიგში ...-ს მიმართ გაცემა შესაბამისი მითითება და განესაზღვრა ვადა მითითებაში აღნიშნული დარღვევის გამოსასწორებლად.

საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ მომეტებული ტექნიკური საფრთხის შემცველ ობიექტებს და მათთან დაკავშირებულ პროცესებს, რომელთა წარმოება, მშენებლობა, მონტაჟი, შენახვა, ტრანსპორტირება, ბრუნვა, გამოყენება და განადგურება შეიცავს ნგრევის, აფეთქების, ემისიისა და ინტოქსიკაციის შესაძლებლობას და არის მომეტებული რისკი ადამიანის სიცოცხლის, ჯანმრთელობის, საკუთრებისა და გარემოსთვის, არეგულირებს „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსი“. კოდექსის მე-15 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტში ჩამოთვლილია მომეტებული ტექნიკური საფრთხის შემცველი ობიექტები, კერძოდ, ტექნიკური ნაკეთობა, დანადგარი, მოწყობილობა, მათი ნებისმიერი კომბინაცია, შენობა-ნაგებობა, მათ შორის, განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტი, შეზღუდულად ბრუნვადი ნივთიერება ან ისეთი საქმიანობის განმახორციელებელი ობიექტი და პროცესი, რომელიც შეიცავს პოტენციურ ტექნიკურ საფრთხეს და რომელსაც ავარიის ან არასწორი ექსპლუატაციის შემთხვევაში შეუძლია ზიანი მიაყენოს ადამიანის სიცოცხლეს, ჯანმრთელობას, საკუთრებასა და გარემოს. მე-14 მუხლის 1² პუნქტში ცალსახად არის მითითებული, რომ ამ თავში გამოყენებული ტერმინები და მარეგულირებელი ნორმები გამოიყენება V კლასის შენობა-ნაგებობის მიმართ.

განსახილველ შემთხვევაში მხარეთა შორის სადავოს არ წარმოად-

გენს ის გარემოება, რომ გარდაბნის მუნიციპალიტეტში, გარდაბნის „...“-ის ...-ს ქსელთან მიერთების მიზნით 220 კვ. ...ის „...ის“ ...ის კონსტრუქციული და ტექნოლოგიური სქემები განეკუთვნება V კლასის შენობა-ნაგებობას. ამავე კანონის მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საქართველოს მთავრობის დადგენილებით განისაზღვრება ამ მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილებით გათვალისწინებული ობიექტების ზედამხედველობის წესი და მახასიათებლები/ პარამეტრები, რომელთა მიხედვითაც ისინი მიეკუთვნება ობიექტებს. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ობიექტების ზედამხედველობა ხორციელდება ორი სახით: ა) ნებართვის გაცემითა და სანებართვო პირობების შესრულების კონტროლით; ბ) პერიოდული ინსპექტირებით. ამავე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, ნებართვის გაცემა და სანებართვო პირობების შესრულების კონტროლი ხორციელდება შემდეგ ობიექტებზე: ა) სამრეწველო დანიშნულების ფეტქებადი მასალების გამოყენება; ბ) განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტების (მათ შორის, რადიაციული და ბირთვული ობიექტების) მშენებლობა.

მითითებულ ნორმათა ანალიზის საფუძველზე ნათელია და მხარეთა შორის სადავოს არ წარმოადგენს ის გარემოება, რომ განსახილველ შემთხვევაში, განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტების მშენებლობის ნებართვის გაცემა, ასევე სამშენებლო საქმიანობის პროცესში დარღვევის გამოვლენა და შესაბამისი პასუხისმგებლობის დაკისრება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოს კომპეტენციას განეკუთვნება. ამავე კანონის 25-ე მუხლით დარეგულირებულია სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება, კერძოდ 23-ე პუნქტის „ე“ და „ზ“ ქვეპუნქტებში მითითებულია, რომ საეტაპო ოქმის დადგენილი წესით წარუდგენლობის შემთხვევაში, სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება იწყება შემონმების აქტის შედგენით, ასევე შემონმების აქტის შედგენით იწყება, თუ დამრღვევი განცხადების საფუძველზე აღიარებს სამშენებლო ობიექტზე არსებულ დარღვევას და ითხოვს კანონით დადგენილი ზომების მიღებას.

საკასაციო პალატა მიუთითებს მოცემული დავის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმას, კერძოდ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებას, რომელიც მოიცავს საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვასთან დაკავშირებულ საჯარო-სამართლებრივ ურთიერთობათა რეგულირების სფეროს. ნორმა არეგულირებს საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის, სანებართვო პირობების შესრულებისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების პროცესს. მიუხედავად იმისა, რომ მითითებუ-

ლი №57 დადგენილება (24.03.2009) ძალადაკარგულია საქართველოს მთავრობის №139 (03.02.2020) დადგენილებით, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 141-ე მუხლის (გარდამავალი დებულებები) პირველი ნაწილით დადგენილია, რომ 2019 წლის 3 ივნისამდე გაცემული მშენებლობის ნებართვა ინარჩუნებს იურიდიულ ძალას, ამასთანავე, მის საფუძველზე აშენებული შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებასთან დაკავშირებით გამოიყენება ამ ნებართვის გაცემის დროს მოქმედი სამართლებრივი აქტებით დადგენილი მოთხოვნები და წესები. როგორც საქმის მასალებით ირკვევა, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოს №56-04 ბრძანებით, მშენებლობის ნებართვა გაიცა 2019 წლის 25 მარტს, შესაბამისად, საკითხის გადაწყვეტის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმას წარმოადგენს „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილება. მითითებული დადგენილების 82-ე მუხლში განერილია V კლასის შენობა-ნაგებობების სანებართვო პირობები, კერძოდ V კლასის შენობა-ნაგებობების მშენებლობის ნებართვის მფლობელი ვალდებულია შეასრულოს შემდეგი სანებართვო პირობები: ა) აწარმოოს მშენებლობა მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრულ ვადებში; ბ) აწარმოოს მშენებლობა მიწის ნაკვეთის გამოყენების სამშენებლოდ პირობების ან/და განაშენიანების რეგულირების გეგმის მოთხოვნების დარღვევის გარეშე; გ) აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევის გარეშე; დ) აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით; ე) მშენებლობის დოკუმენტით გათვალისწინებული მშენებლობის ყოველი ეტაპის დასრულების შემდეგ ამ დადგენილებით განსაზღვრული წესით შეადგინოს მშენებლობის ეტაპის დასრულების ოქმი; ვ) შეასრულოს მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტებით განსაზღვრული ყველა სამშენებლო სამუშაო; ზ) მშენებლობის ნებართვის ვადის გასვლიდან 1 წლის ვადაში ექსპლუატაციაში მიღებისათვის მომზადებული შენობა-ნაგებობა წარადგინოს უფლებამოსილ ორგანოში ექსპლუატაციაში მიღებისათვის. თ) შეასრულოს კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული მოთხოვნების დარღვევისას ნებართვის მფლობელს დაეკისრება „არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობა. ამავე დადგენილების 89-ე მუხლით გათვალისწინებულია მშენებლობის ეტაპის დასრულება. მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, სანებართვო პირობებით გათვალისწინებული მშენებლობის თითო-

ეული ეტაპის დასრულებისას ნებართვის მფლობელი ვალდებულია შეადგინოს მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ ოქმი სამშენებლო მოედანზე წარმოებული სამუშაოების დათვალიერებისა და სანებართვო პირობებთან შესაბამისობის დადგენის საფუძველზე. მე-2 ნაწილით გათვალისწინებულია, რომ მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ ოქმს ხელს აწერენ დამკვეთი და მენარდე ან/და მათი საამისოდ უფლებამოსილი წარმომადგენელი, ხოლო V კლასს მიკუთვნებული შენობა-ნაგებობის სანებართვო პირობებით გათვალისწინებული მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ ოქმს ხელს აწერს ასევე სამშენებლო საქმიანობის ექსპერტი. მუხლის მე-3 ნაწილის მეორე წინადადებით გათვალისწინებულია, რომ V კლასს მიკუთვნებული შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ შედგენილი ოქმი უნდა წარედგინოს სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესაბამის ორგანოს, სათანადო ეტაპის დასრულების შემდეგ. მხოლოდ ამ ორგანოში რეგისტრაციის შემდეგ არის იგი იურიდიული ძალის მქონე დოკუმენტი. დადგენილების 96-ე მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, თუ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის წარდგენილი შენობა-ნაგებობის (გარდა ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორიაზე II, III და IV კლასის შენობა-ნაგებობებისა) მშენებლობის ეტაპის დასრულების დროს არ იყო შედგენილი ან სათანადო წესით არ შედგა ოქმები, დამკვეთი ვალდებულია განცხადებას დაურთოს საექსპერტო დასკვნა სანებართვო პირობებით განსაზღვრული მშენებლობის ეტაპებით გათვალისწინებული სამუშაოების სანებართვო პირობებთან შესაბამისობის შესახებ.

საკასაციო პალატა კიდევ ერთხელ ამახვილებს ყურადღებას იმ გარემოებაზე, რომ სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოს 2019 წლის 25 მარტის №56-04 ბრძანებით გაიცა მშენებლობის ნებართვა გარდაბნის მუნიციპალიტეტში, გარდაბნის „...“ის ...-ს ქსელთან მიერთების მიზნით 220 კვ.მ. ...ის „...ის“ ...ზე. ბრძანების მე-4 პუნქტის თანახმად, მშენებლობის ნებართვის მფლობელი ვალდებული იყო მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ შედგენილი ოქმი, სანებართვო პირობით დადგენილი სათანადო ეტაპის დასრულების შემდეგ, წერილობითი სახით წარედგინა სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოში. როგორც საქმის მასალებით ირკვევა 2021 წლის 17 მარტს სს „...ს“ წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოს და მოითხოვა ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღება. ამ უკანასკნელმა კომპანიას აცნობა, რომ დამატებით წარსადგენი იყო მშენებლობის ეტაპების დასრულების ოქმები. დადგენილია, რომ სს „...ს“ მიერ, სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოში მშენებლობის ეტაპების

დასრულების ოქმები ვერ იქნა წარდგენილი. წარდგენილი იქნა 2021 წლის 17 თებერვლის შპს „მ...ის“ ინსპექტირების ანგარიში (ექსპერტიზის დასკვნა), რომლის თანახმად, გარდაბნის „...“-ს ...-ს ქსელთან მიერთების პროექტის ფარგლებში, 220 კვ. ეგვ. „...ის“ ...ის შესრულებული სამუშაოები შესაბამება წარმოდგენილ პროექტს და საქართველოში მოქმედ ნორმატიულ დოკუმენტაციას, რის გამოც მიეცა მას დადებითი შეფასება.

მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებთან მიმართებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების დასაბუთებისათვის ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა გამოიყენეს საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილებით დამტკიცებული მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესი და პირობები (შემდგომში – წესი), რომლის მოწესრიგების სფეროში, კერძოდ მეორე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტში ცალსახად არის მითითებული, რომ ეს წესი განსაზღვრავს იმ შენობა-ნაგებობათა კლასებს და მშენებლობის სახეებს, რომელიც ექვემდებარება მშენებლობის ნებართვას ან მშენებლობის შეტყობინებას, გარდა V კლასის შენობა-ნაგებობისა. ამდენად, მითითებული ნორმის – საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილებით დამტკიცებული „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა – ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ გამოყენება მოცემული საქმის ფაქტობრივი გარემოებების არსებობის პირობებში, კერძოდ, იმ მოცემულობაში, როდესაც სადავო არ არის ის გარემოება, რომ გარდაბნის მუნიციპალიტეტში, გარდაბნის „...“-ის ...-ს ქსელთან მიერთების მიზნით განხორციელებული 220 კვ ...ის „...ის“ ...ის მშენებლობა წარმოადგენს V კლასის შენობა-ნაგებობას, ცალსახად არარელევანტურია.

საკასაციო პალატა ასევე არარელევანტურად თვლის სააპელაციო სასამართლოს განჩინებაში საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 141⁵ მუხლზე მითითებას, რომელიც არეგულირებს შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას საეტაპო ოქმის დადგენილი წესით წარუდგენლობისთვის განსაზღვრული პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლების დროებით წესს. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნული ნორმის გამოყენებით მიიჩნია, რომ „შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის შესაბამისი ორგანოსთვის საეტაპო ოქმის დადგენილი წესით წარუდგენლობისთვის სამშენებლო სამართალდარღვევის 2022 წლის 1 იანვრამდე არ დაეკისრება ამ კოდექსის 132-ე მუხლით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობა“. აქვე მიუთითა, რომ „სამართალდარღვევისათვის სანქციის შეფარდების დროს, თუ კანონით გაუქმებული ან შემსუბუქებულია პასუხისმგებლობა სამართალდარღვევის ჩადენისათვის, მოქმედებს

ახალი კანონით დადგენილი ნორმა. სანქციის შეფარდების დრო მოიცავს არა მხოლოდ ორგანოს მიერ მისი გამოყენების მომენტს, არამედ აგრეთვე ზემდგომი ორგანოების ან სასამართლოს მიერ სანქციის გამოყენების კანონიერების შემოწმების პერიოდს“. საკასაციო პალატა ვერ გაიზიარებს საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 141⁵ მუხლზე დაყრდნობით სააპელაციო სასამართლოს მიერ განვითარებულ მსჯელობას და სწორედ კოდექსის 132-ე მუხლზე მითითებით განმარტავს, რომ საშელავათო პირობაში (141⁵ მუხლი) კანონმდებელი არ უთითებს და შესაბამისად არ მოიაზრებს V კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის სამშენებლო/სანებართვო პირობების დარღვევის შემთხვევებს, არამედ ჩანაწერი ცალსახად მიუთითებს I-IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის სამშენებლო/სანებართვო პირობების დარღვევის შემთხვევებზე.

საკასაციო სასამართლომ არაერთხელ განმარტა, რომ კანონი არის კანონმდებლის მიზნის განხორციელების საშუალება და ის უნდა განიმარტოს კანონმდებლის მიზნისა და მისი განხორციელების შესაძლებლობის ფარგლებში, რა დროსაც უნდა დადგინდეს კანონმდებლის ნება. კანონის განმარტება ემყარება გარკვეულ პრინციპებს: ობიექტურობის პრინციპს, რაც გულისხმობს, რომ განმარტება უნდა ეფუძნებოდეს კანონის ტექსტს და გამოხატავდეს კანონმდებლის ნებას; ერთიანობის პრინციპს – ყოველი ნორმა ნაკითხულ უნდა იქნეს სისტემურად, კანონის ტექსტის ლოგიკურ ჭრილში; გენეტიკური განმარტების პრინციპს – გათვალისწინებულ უნდა იქნეს კანონმდებლის მიზანი და განზრახულობა. ამდენად, კანონი უნდა განიმარტოს აღნიშნული პრინციპების დაცვით. ნორმის, მისი ფაქტობრივი ელემენტებისა და სამართლებრივი შედეგის დაკონკრეტება ხორციელდება ნორმაში გამოყენებული ცნებების განმარტების გზით, რისი საშუალებითაც ხდება სამართლებრივი ნორმის ინტერპრეტაცია და მისი შინაარსის განსაზღვრა.

„საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის“ 141⁵ მუხლთან მიმართებაში, კანონმდებლის მიზნის დადგენისათვის, საკასაციო პალატა მოიხმობს შესაბამის ამონარიდებს კანონპროექტის განმარტებითი ბარათიდან, რომელშიც საკანონმდებლო ნოვაციის მიზეზად სახელდება საეტაპო ოქმის დადგენილი წესით წარდგენის პროცედურის დახვეწა და შესაბამისი პრაქტიკის შემუშავება. ცვლილებათა შემუშავების მიზეზია კოდექსით გათვალისწინებული დებულებების აღსრულების ხელშეწყობა, საამისოდ უფლებამოსილი ორგანოს მიერ არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის ზედამხედველობის სფეროში საჯარო კონტროლის განხორციელების პროცესის გაუმჯობესება და ეფექტიანობის გაზრდა. მითითებულია, რომ ცვლილებით შეღავათი დადგინდა მხოლოდ საქართველოს სივ-

რცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 130-ე-132-ე მუხლებით გათვალისწინებული სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენისთვის. საკასაციო პალატა კიდევ ერთხელ გაამახვილებს ყურადღებას იმ გარემოებაზე, რომ „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის“ 130-ე-132-ე მუხლები არ მოიცავს V კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას სამშენებლო/სანებართვო პირობების დარღვევას არამედ, ნორმა ცალსახად მიუთითებს I-IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას სამშენებლო/სანებართვო პირობების დარღვევას. მეტი თვალსაჩინოებისთვის საკასაციო პალატა მიუთითებს კანონპროექტში სტატისტიკურად წარმოდგენილ მონაცემებზე, სადაც კანონპროექტის ავტორი სახელმწიფო ან/და მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილზე პროექტის გავლენას ასაბუთებს და აქვე აკონკრეტებს, რომ თბილისის მუნიციპალიტეტის მასშტაბით, დაახლოებით 900 ნებართვაა გაცემული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისთვის. მათგან დაახლოებით 40 არის III კლასის, ხოლო დანარჩენი II კლასის. მითითებულია, რომ თითოეული ამ მშენებლობის პროცესში, კანონპროექტის წარდგენის პერიოდისათვის საშუალოდ დარღვეულია ორი საეტაპო ოქმის წარდგენის ვალდებულება. შესაბამისად ამ სამართალდარღვევის გამო დაახლოებით 7 680 000 ლარი უნდა იყოს გამოწერილი ჯარიმა. კანონპროექტი ასევე ითვალისწინებს საკითხს, რომლის მიხედვით შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ნებართვის მფლობელები გათავისუფლდებიან საეტაპო ოქმის დადგენილი წესით წარუდგენლობისთვის განსაზღვრული ჯარიმისაგან 2022 წლის 1 იანვრამდე, შესაბამისად იმ სამართალდარღვევისათვის, კერძოდ საეტაპო ოქმის დადგენილი წესით წარუდგენლობისთვის, რომელიც ჩადენილი იქნა მითითებულ პერიოდამდე. აქვე მოცემულია სტატისტიკური მონაცემები, კერძოდ, თბილისის მუნიციპალიტეტის მასშტაბით, დაახლოებით 207 ნებართვა არის გაცემული მშენებლობისთვის (გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებისა), რომლებიც ექვემდებარებიან საეტაპო ოქმების წარდგენას (გაცემული ნებართვები დაახლოებით ასე ნაწილდება: II კლასი – 73, III კლასი – 77, IV კლასი – 57 ობიექტი). მითითებულია, რომ თითოეულ ამ მშენებლობის პროცესში, კანონპროექტის წარდგენის პერიოდისათვის საშუალოდ დარღვეულია ორი საეტაპო ოქმის წარდგენის ვალდებულება და დაახლოებით 3 834 000 ლარი უნდა იყოს გამოწერილი ჯარიმა. ყოველივე ზემოაღნიშნულით ირკვევა, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ, მითითებული ნორმა – საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 14¹⁵ მუხლი, რომლითაც განისაზღვრა შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას საეტაპო ოქმის დადგენილი წესით წარუდგენლობისთვის განსაზღვრული პასუხისმგებლო-

ბისგან გათავისუფლების დროებითი წესი, არ ვრცელდება V კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის სამშენებლო/სანებართვო პირობების დარღვევაზე, რაზედაც მიუთითებს კანონპროექტის განმარტებითი ბარათიც და შესაბამისად, მოცემული დავის პირობებში აღნიშნული ნორმის გამოყენება არარელევანტურია. საკასაციო პალატა აქვე მიუთითებს, რომ დღეის მდგომარეობით, V კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ნებართვის გაცემა და სანებართვო პირობები რეგულირდება განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტების (მათ შორის, რადიაციული ან ბირთვული ობიექტების) მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №257 დადგენილებით. ადრე მოქმედი წესის ანალოგიურად №257 (31.05.2019 წელი) დადგენილების მე-60 მუხლში მითითებულია, რომ მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ ოქმს ხელს აწერს დამკვეთი, მენარდე ან/და მათი საამისოდ უფლებამოსილი წარმომადგენელი და სამშენებლო საქმიანობის ექსპერტი. მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ შედგენილი ოქმი წერილობითი სახით წარმოდგენილ უნდა იქნეს სამინისტროში სათანადო ეტაპის დასრულების შემდეგ, სადაც რეგისტრაციის შემდეგ არის იგი იურიდიული ძალის მქონე დოკუმენტი.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო არაერთ გადაწყვეტილებაში უთითებს, რომ ეროვნული სასამართლოს გადაწყვეტილება უნდა პასუხობდეს მხარის მიერ სასამართლებრივ და პროცედურულ საკითხებთან დაკავშირებით წარმოდგენილი არგუმენტების ძირითად ასპექტებს (იხ., გადაწყვეტილება საქმეზე Ruiz Torija v. Spain, §§ 29-30). შესაბამისად, უფლება მოსმენაზე მოიცავს არა მხოლოდ სასამართლოს წინაშე არგუმენტების წარდგენის შესაძლებლობას, არამედ, სასამართლოს ვალდებულებას, გადაწყვეტილების დასაბუთებაში მიუთითოს მიზეზები, რომელთა საფუძველზეც გაიზიარა ან უარყო შესაბამისი არგუმენტები. სასამართლომ შეიძლება აუცილებლად არ მიიჩნიოს იმგვარ არგუმენტებზე პასუხის გაცემა, რომლებიც აშკარად არარელევანტური, დაუსაბუთებელი ან სხვაგვარად დაუშვებელია მსგავსი არგუმენტების მიმართ არსებული სამართლებრივი დებულებების ან მყარად დადგენილი სასამართლო პრაქტიკის საფუძველზე, თუმცა, ყველა გადაწყვეტილება უნდა იყოს ნათელი და საქმეში მონაწილე მხარეებს შესაძლებლობას უნდა აძლევდეს გაიგონ, თუ რატომ გაითვალისწინა სასამართლომ მხოლოდ კონკრეტული გარემოებები და მტკიცებულებები (იხ., გადაწყვეტილება საქმეზე Seryavin and Others v. Ukraine §§55-62). სასამართლოს აქვს ვალდებულება, სათანადოდ იმსჯელოს მხარეთა მიერ წარდგენილ დოკუმენტებზე, არგუმენტებსა და მტკიცებულებებზე (იხ. Kraska v. Switzerland, § 30; Van de Hurk v. the Netherlands, §59; Perez v. France, §80).

მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების არსებობის პირობებში, კერძოდ იმ მოცემულობაში როდესაც, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების დასაბუთებისათვის ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა გამოიყენა საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილებით დამტკიცებული მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესი და პირობები, რომლის მონესრიგების სფეროში მითითებულია, რომ ეს წესი განსაზღვრავს იმ შენობა-ნაგებობათა კლასებს და მშენებლობის სახეებს, რომელიც ექვემდებარება მშენებლობის ნებართვას ან მშენებლობის შეტყობინებას, გარდა V კლასის შენობა-ნაგებობისა, ასევე იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ გამოყენებული საშეღავათო – საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 141⁵ მუხლის რეგულაცია არ მოიაზრებს V კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის სამშენებლო/სანებართვო პირობების დარღვევის შემთხვევებს, უზენაესი სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილებაში გაკეთებული ჩანაწერების გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახალი განხილვის პირობებში, რელევანტურ საკანონმდებლო ნორმათა გამოყენებით უნდა დაადგინოს, არის თუ არა სახეზე ...ის „...ის“ ...ის მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ“ სააგენტოს 2019 წლის 25 მარტის №56-04 ბრძანებით შეთანხმებული სანებართვო პირობის შეუსრულებლობა.

განსახილველ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება წინააღმდეგობრივია, ის მოკლებულია სათანადო სამართლებრივ და პროცესუალურ წინამძღვრებს, სახეზეა სსკ-ის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილი გათვალისწინებული დარღვევა, რაც სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“¹ ქვეპუნქტის თანახმად ქმნის განჩინების გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველს. შესაბამისად, სახეზეა სსკ-ის 412-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით სააპელაციო სასამართლოს განჩინების გაუქმების და საქმის ხელახალი განხილვისათვის იმავე სასამართლოში დაბრუნების საფუძველი. ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, განსახილველ საქმეზე განეული სასამართლო ხარჯების განაწილების საკითხი უნდა გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლით და

დადასტოვება:

1. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 26 სექტემბრის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. სასამართლოს ხარჯები გადანაწილდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

მშენებლობის კლასის ცვლილება თუ ნაგებობის პირობების განაღდება

განჩინება საქართველოს სახელმწიფო

№ბს-1013(კ-24)

10 აპრილი, 2025 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

**შემაღვენლობა: თ. ოქროპირიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. სხირტლაძე,
გ. გოგიაშვილი**

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2020 წლის 19 ივნისს ლ. გ-ემ სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე ა(ა)იპ ბათუმის მუნიციპალური ინსპექციის მიმართ, ა(ა)იპ ბათუმის მუნიციპალური ინსპექციის 2020 წლის 8 ივნისის №01-06/268 დადგენილების (დაჯარიმების, მშენებლობის შეჩერების და ობიექტის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის (დემონტაჟის) თაობაზე) ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 16 მაისის გადაწყვეტილებით ლ. გ-ის სარჩელი არ

დაკმაყოფილდა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მსჯელობით, სამშენებლო სამართალდარღვევა თავისი ბუნებით ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევას წარმოადგენს და იმისათვის, რომ პირი მიჩნეული იქნეს სამართალდამრღვევად, სახეზე უნდა იყოს სამართალდარღვევის შემადგენლობა. სასამართლოს მსჯელობით, სამართალდამრღვევად მიჩნევისათვის სახეზე უნდა იყოს განხორციელებული ქმედება, რომელიც მართლსაწინააღმდეგოა და ასევე, სახეზე უნდა იყოს ბრალი.

სასამართლომ მიუთითა, რომ 2019 წლის 06 თებერვალს, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის, ქალაქგანვითარებისა და ურბანული პოლიტიკის სამსახურის მიერ გამოვლენილი იქნა ქ. ბათუმში, ...ს ქუჩა №...-ში, მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე ლ. გ-ის მიერ დაშენების წარმოება, კერძოდ, დამატებითი საცხოვრებელი ფართის მოწყობის მიზნით განხორციელდა ტერასის გადახურვა, კედლების ამოშენება და ვიტრაჟის მოწყობა. ინსპექციის სამშენებლო და უსაფრთხოების საჯარო ზედამხედველობის სამსახურის მიერ, ლ. გ-ის მიმართ გაიცა მითითება №17 და დაიწყო სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება. მითითებით ლ. გ-ეს დაევალა დაუყოვნებლივ შეეჩერებინა სამშენებლო სამუშაოები და ობიექტი მოეყვანა პირვანდელ მდგომარეობაში, რისთვისაც მიეცა გონივრული ვადა, 10 დღე. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა, რომ კანონით დადგენილ ვადაში, 2020 წლის 06 მაისს გადამოწმდა ობიექტი და დადგინდა მითითების შეუსრულებლობის ფაქტი, კერძოდ, არ განხორციელდა ტერასაზე უნებართვოდ მოწყობილი – დაშენებული ფართის და სახურავის დემონტაჟი, რაზედაც შედგა №212 შემოწმების აქტი და საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 128-ე მუხლის თანახმად, შემოწმების აქტი განთავსდა ობიექტზე. სასამართლომ მიუთითა ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მხარის იმ განმარტებაზე, რომ ადმინისტრაციული ორგანოსთვის წარსადგენად შესაბამისი დოკუმენტაცია მომზადებული ჰქონდა თუმცა, მშენებლობის ნებართვის მისაღებად უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოსათვის მიმართული არ ჰქონდა. აღნიშნული არგუმენტი არ იქნა მიჩნეული ჩადენილი სამართალდარღვევის გამომრიცხავ გარემოებად და შესაბამისად, ა(ა)იპ ბათუმის მუნიციპალური ინსპექციის მიერ, 2020 წლის 08 ივნისს გამოცემული იქნა დაჯარიმების, მშენებლობის შეჩერების და ობიექტის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის (დემონტაჟის) თაობაზე №01-06/268 დადგენილება, რომლითაც განისაზღვრა ჯარიმა – 3 000 ლარის ოდენობით. მასვე დაევალა, სამშენებლო სამუშაოების შეჩერება და ობიექტის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა (ტერასაზე მოწყობილი – დაშენებული ფართის და სახურავის დემონტა-

ჟი).

ბათუმის საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ა(ა)იპ ბათუმის მუნიციპალურ ინსპექციას გააჩნდა ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი, „სივრცის დაგეგმარების არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის“ 130.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ლ. გ-ის დაჯარიმების და უნებართვოდ განხორციელებული მშენებლობის შეჩერების და ობიექტის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის დავალების თაობაზე 2020 წლის 08 ივნისის №01-06/268 დადგენილების მიხედვით. სასამართლომ ერთმნიშვნელოვნად დადასტურებულად მიიჩნია „სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის“ 130.1 მუხლით გათვალისწინებული სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენა. მიუთითა, რომ გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება, მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან. მიუთითა, რომ სადავო გადაწყვეტილება მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევის საფუძველზე, აგრეთვე დაცულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემისათვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 16 მაისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ლ. გ-ემ. აპელანტმა მოითხოვა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 04 ივნისის განჩინებით, ლ. გ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 16 მაისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს.

ქუთაისის სააპელაციო პალატის მსჯელობით, ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევაზე რეაგირების მთავარი მიზანი არ არის დამრღვევის დასჯა. ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის პირველი მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა შესახებ საქართველოს კანონმდებლობის ამოცანას შეადგენს საკუთრების, მოქალაქეთა სოციალურ-ეკონომიკური, პოლიტიკური და პირადი უფლებებისა და თავისუფლებების, სახელმწიფო და საზოგადოებრივი წესრიგის დაცვა, სამართალდარღვევათა თავიდან აცილების უზრუნველყოფა. ამ ამოცანის განსახორციელებლად კანონმდებლობა გან-

საზღვრავს, თუ რომელი მოქმედება ან უმოქმედობა წარმოადგენს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევას, რომელი ადმინისტრაციული სახდელი, რომელი ორგანოს (თანამდებობის პირის) მიერ და რა წესით შეიძლება დაედოს სამართალდარღვევის ჩამდენს. სააპელაციო პალატამ ფაქტობრივ გარემოებებზე დეტალურად მითითებით, ყურადღება გაამახვილა საქმისწარმოების შესახებ 2020 წლის 25 მაისის ოქმში გაკეთებულ იმ ჩანაწერზე, სადაც მითითებულია, რომ ლ. გ-ეს, მის მიერ ადმინისტრაციულ ორგანოში (მერიაში) 2019 წლის 12 თებერვალს წარდგენილ მიმართვაზე წერილობით ეცნობა, რომ მითითებული სამუშაოები საჭიროებდა შეთანხმებას. მხარის განმარტებით, მერიაში წარსადგენად დოკუმენტაცია მომზადებული ჰქონდა, თუმცა ქვეყანაში მიმდინარე საგანგებო მდგომარეობამ შეაფერხა დოკუმენტაციის წარდგენა და თანხმობის მიღებისა და სადავო საკითხის კანონის ფარგლებში მოყვანის მიზნით, ითხოვა გონივრული დროის განსაზღვრა.

სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილ იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ ლ. გ-ის მიერ განხორციელდა ქ. ბათუმში, ...ს ქუჩა №...-ში საკუთრებაში რიცხულ საცხოვრებელ სახლზე დაშენების სამუშაოები, ჩატარდა ტერასის გადახურვა, მასზე კედლების ამოშენება და ვიტრაჟის მოწყობა, სათანადო ნებართვის გარეშე. პალატის მსჯელობით, ა(ა)იპ ბათუმის მუნიციპალური ინსპექციის 2020 წლის 08 ივნისის №0106/268 დადგენილებაში მითითებული ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ ლ. გ-ემ განახორციელა ტერასის გადახურვა, ტერასაზე კედლების ამოშენება და ვიტრაჟების მოწყობა, არც მითითებაში და არც შემოწმების აქტში არ არის მითითებული. სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია დამრღვევის მიმართ შედგენილ მითითებაში ზუსტად ასახოს დარღვევები და მისი აღმოფხვრის გზები, რაც სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობით, მოცემულ შემთხვევაში არ განხორციელებულა. ასევე გასათვალისწინებლად მიიჩნია ის გარემოება, რომ მოსარჩელე (აპელანტი) სადავოდ არ ხდის ტერასაზე ვიტრაჟებითა და გადახურვით დამატებით საცხოვრებელი ფართის მოწყობას, არამედ არ ეთანხმება მხოლოდ სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის შეფასებას და მიღებული გადაწყვეტილების სამართლებრივ საფუძველს.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა საქმის სასამართლო განხილვის ეტაპზე, სხდომაზე მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენლის მიერ გაკეთებულ იმ განმარტებაზე, რომ ქ. ბათუმში, ...ს ქუჩის №...-ში მდებარე შენობა (საცხოვრებელი კორპუსი) დღეის მდგომარეობით ექსპლუატაციაში მიღებული არ არის. მიუთითა „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის“ 141^{7.1} მუხლზე, ამავე მუხლის მე-2 და

მე-3 ნაწილებზე, ამავე კოდექსის 141^{7.12} მუხლზე და განმარტა, რომ სადავო აქტის კანონიერების შემოწმება საჭიროებს აქტის გამოცემის შემდეგ სადავო სამართალურთიერთობის მიმართ მიღებული საკანონმდებლო ცვლილებების (სუბიექტის სამართლებრივი მდგომარეობის გაუმჯობესების კუთხით) გამოყენების შესაძლებლობის გარკვევას. მიუთითა, რომ კანონმდებლობაში შეტანილი ცვლილებები იძლევა უნებართვოდ აშენებული შენობა – ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შესაძლებლობას. სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსში“ 2023 წლის 31 მაისის №2990 კანონით განხორციელებულ ცვლილებაზე (დაემატა 141⁷ მუხლი) და განმარტა, რომ აღნიშნული ითვალისწინებს იმ შენობის ექსპლუატაციაში მიღების შესაძლებლობას, რომელზედაც ნებართვა გაცემული არ არის, თუმცა იგი დამკვიდრებული განაშენიანების გეგმის არეალშია განთავსებული. პალატის მსჯელობით, გარკვევას საჭიროებს აგრეთვე „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის“ 141^{7.12} მუხლში მითითებული ადმინისტრაციული სახდელისაგან გათავისუფლების სუბიექტებს შორის, მოსარჩელის მოქცევის და დაკისრებული სანქციისაგან მისი გათავისუფლების შესაძლებლობა. ზემოაღნიშნული არგუმენტების გათვალისწინებით, ქუთაისის სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სახეზეა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 16 მაისის გადაწყვეტილების გაუქმების და საქმის ბათუმის საქალაქო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძველი.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 04 ივნისის განჩინება საკასაციო წესით გასაჩივრდა ა(ა)იპ ბათუმის მუნიციპალური ინსპექციის წარმომადგენლის მიერ. კასატორი ითხოვს ძალაში დარჩეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2022 წლის 16 მაისის გადაწყვეტილება ლ. გ-ეის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე.

კასატორი წარმოდგენილი საჩივრით არ იზიარებს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას და მიუთითებს, რომ ლ. გ-ეს გააჩნდა კლასის შეთანხმება, პერგოლას მოწყობაზე, ხოლო მის მიერ განხორციელდა კედლების ამოყვანა, გადახურვის და ვიტრაჟების მოწყობა, რაც შესაბამის სამშენებლო ნებართვის მიღებას საჭიროებდა და არა შეთანხმებას. წარმომადგენლის მსჯელობით, მშენებლობის კლასის ცვლილების შემთხვევაში, მშენებლობა საჭიროებს ახალ ნებართვას, რაც გულისხმობს, რომ მისი წარმოება ახალ მშენებლობას მოიაზრებს და კვალიფიკაციაც შესაბამისად სამშენებლო სამართალდარღვევის არის, როგორც უნებართვო მშენებლობისათვის. კლასის ცვლილება ვერ

განიხილება უკვე არსებული ნებართვის პირობების დარღვევად. კასატორის განმარტებით, პირობის დარღვევა არის შესაბამისი კლასის მშენებლობის განხორციელებისას ნებართვის პირობებისაგან გადახვევა და არა ახალი კლასის მშენებლობის წარმოება, რაც ახალ ნებართვას საჭიროებს.

ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენელი აპელირებს „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტზე და განმარტავს, რომ მშენებლობის ნებართვას არ საჭიროებს მხოლოდ შენობა-ნაგებობის რემონტი. მიუთითებს, რომ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ტერიტორიაზე განხორციელებული ნებისმიერი სახის მშენებლობა საჭიროებს მშენებლობის ნებართვას, ხოლო I კლასს მიკუთვნებული ობიექტის შემთხვევაში საჭიროებს შეთანხმებას. კასატორი აკონკრეტებს, რომ ლ. გ-ე ბათუმში, ...ს ქ. №...-ში აწარმოებდა მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე დაშენებას. ფართის მოწყობის მიზნით განახორციელა ტერასის გადახურვა, ამოშენება და ვიტრაჟების მოწყობა. ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის, ქალაქგანვითარებისა და ურბანული პოლიტიკის სამსახურის მიერ, ობიექტის შესწავლის შედეგად დადგინდა, რომ ლ. გ-ეს არ გააჩნდა საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად დამტკიცებული/შეთანხმებული სანებართვო დოკუმენტაცია, შესაბამისად, ზემოაღნიშნულ მისამართზე მშენებლობის განხორციელება მიჩნეული იქნა უნებართვო მშენებლობად.

კასატორის განმარტებით, საქმისწარმოების პროცესში მოძიებული მასალების და ინფორმაციის საფუძველზე დადგენილად ჩაითვა ლ. გ-ეის მიერ სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენის ფაქტი, შესაბამისად, 2020 წლის 8 ივნისის №01-06/268 დადგენილებით დაჯარიმდა 3 000 (სამი ათასი) ლარით და დაევალა ობიექტის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა. რაც შეეხება აქტის ბათილობის და საქმისწარმოების სამართლებრივ შესაბამისობას საქართველოში მოქმედ კანონმდებლობასთან, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹, 96-ე მუხლებზე მითითებით კასატორი მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას სრულად იქნა გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და დაჯარიმების შესახებ გადაწყვეტილება მიღებული იქნა გარემოებათა შეფასების და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. მნიშვნელოვნად მიიჩნევს არ დაინერგოს პრაქტიკა, სამშენებლო კლასის ცვლილება სასამართლოს მიერ მიჩნეული იქნეს თუნდაც უკვე გაცემული ნებართვის პირობების დარღვევად და არა ახალ სამშენებლო სამართალდარღვევად. ამდენად, საკასაციო საჩივრის ავტორი, საჩივრის დაკმაყოფილების ფარგლებში ითხოვს ქუ-

თაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 04 ივნისის განჩინების გაუქმებას და ლ. გ-ეის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 27 სექტემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ა(ა)იპ ბათუმის მუნიციპალური ინსპექციის საკასაციო საჩივარი. ამავე სასამართლოს 2025 წლის 21 მარტის განჩინებით ა(ა)იპ ბათუმის მუნიციპალური ინსპექციის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და დადგინდა საქმის განხილვა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საქმის მასალების გაცნობისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ა(ა)იპ ბათუმის მუნიციპალური ინსპექციის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და საქმე ხელახლა განსახილველად უნდა დაუბრუნდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატას. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, მოცემული დავის ფარგლებში სააპელაციო სასამართლოს არ დაუდგენია გარემოებები, რომელთაც არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდათ საქმისათვის, გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლისა და 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მისი გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმესთან დაკავშირებულ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

დადგენილია, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 21 დეკემბრის №25/20478 ნერილით, ლ. გ-ეის სახელზე გაიცა თანხმობა (შეთანხმება), ქ. ბათუმში, ...ს ქუჩა №...-ში, განმცხადებლის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში (ს/კ-ით №..., №...; №...; №...; №...) მსუბუქი კონსტრუქციის – პერგოლის მოწყობის მიზნით წარდგენილი ესკიზური პროექტის ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტებთან შესაბამისობის და მშენებლობის განხორციელების შესაძლებლობის შესახებ.

2019 წლის 06 თებერვალს, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ქალაქგანვითარებისა და ურბანული პოლიტიკის სამსახურის მიერ გამოვლინდა ქ. ბათუმში, ...ს ქუჩა №...-ში, მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე ლ. გ-ეის მიერ დაშენების წარმოება, კერძოდ, ფართის მოწყო-

ბის მიზნით მის მიერ განხორციელდა ტერასის გადახურვა, კედლების ამოშენება და ვიტრაჟის მოწყობა. ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის, ქალაქგანვითარებისა და ურბანული პოლიტიკის სამსახურის მიერ 2019 წლის 6 თებერვალს გაიცა №17 მითითება და დაინიშნა სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება. აღნიშნული მითითებით, ლ. გ-ეს დაევალა სამშენებლო სამუშაოების დაუყოვნებლივ შეჩერება და ობიექტის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა, რისთვისაც განესაზღვრა ვადა 10 დღე.

დადგენილია, რომ ა(ა)იპ ბათუმის მუნიციპალური ინსპექციის სამშენებლო და უსაფრთხოების საჯარო ზედამხედველობის სამსახურის მიერ გადამოწმდა ობიექტი და დადგინდა მითითების შეუსრულებლობის ფაქტი, კერძოდ, ლ. გ-ეს ობიექტი არ ჰქონდა მოყვანილი პირვანდელ მდგომარეობაში, რაზედაც 2020 წლის 6 მაისს შედგა №212 შემოწმების აქტი და 2020 წლის 07 მაისს, „სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის“ 128.1 მუხლის შესაბამისად განთავსდა ობიექტზე, თვალსაჩინო ადგილას.

დადგენილია, რომ ლ. გ-ეს, ა(ა)იპ ბათუმის მუნიციპალური ინსპექციის სამშენებლო და უსაფრთხოების საჯარო ზედამხედველობის სამსახურის მიერ, „სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის“ 125-ე მუხლის მე-2¹ ნაწილის შესაბამისად უწყებით ეცნობა საქმის განხილვის ადგილი, თარიღი, დრო და აღნიშნული საქმის განმხილველი თანამდებობის პირის ვინაობა (№01-05/1251, 14.05.2020წ.).

დადგენილია, რომ 2020 წლის 25 მაისს, ა(ა)იპ ბათუმის მუნიციპალური ინსპექციის სამშენებლო და უსაფრთხოების საჯარო ზედამხედველობის სამსახურში საქმის განხილვაზე გამოცხადდა ლ. გ-ე და დააფიქსირა თავისი პოზიცია. ზეპირსიტყვიერად განმარტა, რომ 2019 წლის 12 თებერვალს მიმართა მერიას, რაზედაც მიიღო წერილობითი პასუხი მასზე, რომ სამუშაოები საჭიროებდა შეთანხმებას. განმარტა, რომ დღეის მდგომარეობით მომზადებული აქვს დოკუმენტაცია ადმინისტრაციულ ორგანოში (მერია) წარსადგენად, თუმცა ქვეყანაში მიმდინარე საგანგებო მდგომარეობამ შეაფერხა. სადავო საკითხის კანონის ფარგლებში მოყვანის მიზნით ლ. გ-ემ ითხოვა გონივრული ვადის განსაზღვრა.

დადგენილია, რომ ა(ა)იპ ბათუმის მუნიციპალური ინსპექციის მიერ 2020 წლის 08 ივნისს მიღებული იქნა №01-06/268 დადგენილება, სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენის გამო ლ. გ-ეის დაჯარიმების, მშენებლობის შეჩერების და ობიექტის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის (დემონტაჟის) თაობაზე.

დავის საგნისა და ფაქტობრივი გარემოების გათვალისწინებით, სა-

კასაციო პალატა მიუთითებს, რომ განსახილველ საქმეზე მოსარჩელის ინტერესს წარმოადგენს სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის შეფასება და მიღებული გადაწყვეტილების სამართლებრივი საფუძველი. საკასაციო პალატა თვლის, რომ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების კანონიერების შემოწმების მიზნით, პრინციპულია სააპელაციო პალატის მიერ დავის არსებითად გადაწყვეტის შეუძლებლობის საკითხისა და პირველი ინსტანციის – ბათუმის საქალაქო სასამართლოში საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების მართებულობის შეფასება.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე მუხლის თანახმად, საქმის განხილვა სააპელაციო სასამართლოში წარმოებს იმ წესების დაცვით, რაც დადგენილია პირველი ინსტანციით საქმეთა განხილვისათვის. სააპელაციო სასამართლოში, საკასაციო სასამართლოსაგან განსხვავებით, საქმის განხილვა მიმდინარეობს იმ წესების დაცვით, რომელიც გათვალისწინებულია პირველი ინსტანციის სასამართლოსათვის, კერძოდ, სააპელაციო სასამართლო უფლებამოსილია, საქმე განიხილოს არსებითად, გამოიკვლიოს და დაადგინოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და საქმეს მისცეს სამართლებრივი შეფასება. სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებასა და დასაბუთებულობას ამოწმებს როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით, ანუ საქმეს განიხილავს, როგორც ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის, ისე მათი სამართლებრივი შეფასების კუთხით. საამისოდ კი სააპელაციო სასამართლოს გააჩნია ყველა ის საპროცესო მექანიზმი, რაც აუცილებელია პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების ყოველმხრივი შემოწმებისა და საქმის სრულყოფილი, კომპლექსური განხილვისათვის. მართალია, სააპელაციო სასამართლო უფლებამოსილია საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნოს პირველი ინსტანციის სასამართლოს, თუმცა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, მას ასევე შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი, ანუ არსებითად განიხილოს საქმე და მიიღოს მასზე გადაწყვეტილება. „...სააპელაციო სასამართლოს უფლებამოსილება, თვითონ, პირველი ინსტანციის სასამართლოსთვის საქმის დაბრუნების გარეშე, გადაწყვიტოს საქმე, ემყარება საპროცესო ეკონომიის პრინციპს. სააპელაციო სასამართლო იმ შემთხვევაშია უფლებამოსილი დაუბრუნოს საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, როდესაც მას თვითონ არ შეუძლია სრულყოფილად გამოიკვლიოს საქმის ფაქტობრივი გარემოებები ან როდესაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იმდენად დაუსაბუთებელია, რომ სააპელაციო სასამართლო ვერ შეამოწმებს მას ფაქ-

ტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით, ანუ ობიექტურად უნდა არსებობდეს სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის პირველი ინსტანციის სასამართლოსათვის უკან გადაგზავნის სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძველი. საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, არ უნდა დაიკარგოს სააპელაციო სასამართლოს, როგორც ზემდგომი ინსტანციის სასამართლოს, მნიშვნელობა“. (სუს 2022 წლის 15 დეკემბრის №ბს-488(2კ-22) განჩინება).

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სააპელაციო ინსტანციაში მართლმსაჯულების განხორციელების არსი მდგომარეობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებაში. საქმის სააპელაციო სასამართლოში განხილვა მიზნად ისახავს პირველი ინსტანციის სასამართლო გადაწყვეტილების კანონიერებისა და დასაბუთებულობის შემოწმების გზით, მხარეთა უფლებების დაცვას. სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებასა და დასაბუთებულობას ამოწმებს, როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით, ანუ საქმეს განიხილავს, როგორც ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის, ისე მათი სამართლებრივი შეფასების კუთხით. სააპელაციო სასამართლოს უფლება აქვს დაადგინოს ახალი ფაქტები, ხოლო საქმის მონაწილე პირებს უფლება აქვთ პირველ ინსტანციაში უკვე განხილულთან ერთად სააპელაციო სასამართლოში წარადგინონ ახალი მტკიცებულებები ანუ სააპელაციო სასამართლო, საკასაციო ინსტანციის სასამართლოსგან განსხვავებით, შებოჭილი არაა პროცესუალური შესაძლებლობით, საქმეზე დაადგინოს ფაქტობრივი გარემოებები, გამოითხოვოს და შეაფასოს მტკიცებულებები. „...საკასაციო ინსტანციის სასამართლოსაგან განსხვავებით, რომელიც საკასაციო საჩივარს ამოწმებს მხოლოდ სამართლებრივი, იურიდიული თვალსაზრისით, სააპელაციო ინსტანციის სასამართლო ხელახლა იკვლევს საქმის როგორც ფაქტობრივ, ისე სამართლებრივ საკითხებს. ის გარემოება, რომ სააპელაციო სასამართლო არ ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას, თავისთავად არ ქმნის საქმის პირველი ინსტანციის სასამართლოში დაბრუნების საფუძველს...“ (სუს 2021 წლის 2 ივნისის №ბს-568(2კ-კს-20) განჩინება).

საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში არ არის დასაბუთებული ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ დავის არსებითად გადაწყვეტის შეუძლებლობა და პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნების აუცილებლობა. საკასაციო პალატის მსჯელობით, საქმის პირველი ინსტანციის სასამართლოში დაბრუნების მართებულობას ვერ ადასტურებს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მითითება ადმინისტრაციული ორ-

განოს ვალდებულებაზე. დავის არსებითად გადაწყვეტის შეუძლებლობისათვის საპირწონე არგუმენტს არ წარმოადგენს ის მსჯელობა, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია დამრღვევის მიმართ შედგენილ მითითებაში ზუსტად ასახოს დარღვევები და მისი აღმოფხვრის გზები, რაც არ განხორციელებულა. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნებისათვის გასათვალისწინებლად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელე (აპელანტი) სადავოდ არ ხდის ტერასაზე ვიტრაჟებითა და გადახურვით დამატებით საცხოვრებელი ფართის მოწყობას, არამედ არ ეთანხმება მხოლოდ სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის შეფასებას და მიღებული გადაწყვეტილების სამართლებრივ საფუძველს. შესაბამისად, მსჯელობის საგანს წარმოადგენს ადგილი ჰქონდა მშენებლობის კლასის ცვლილებას, რომელიც ახალ ნებართვას საჭიროებს, თუ შესაბამისი კლასის მშენებლობის განხორციელებისას ნებართვის პირობებისაგან გადახვევას.

„...სააპელაციო ინსტანციის სასამართლო საქმის გადასინჯვის დროს განიხილავს როგორც ფაქტის, ისე სამართლის საკითხებს. არასრული (შეზღუდული) აპელაციის მოდელი არ გამოორიცხავს ადმინისტრაციული სამართალწარმოების ინკვიზიციურ ელემენტებს, შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლოს აქვს შესაძლებლობა თავად გამოიტანოს ახალი გადაწყვეტილება. სააპელაციო ინსტანციაში მართლმსაჯულების განხორციელების არსი მდგომარეობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი ასპექტების შემოწმებაში. სააპელაციო სასამართლო ერთი მხრივ ამოწმებს პირველი ინსტანციის მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევასთან მიმართებით დარღვევების არსებობას და პირველი ინსტანციის მიერ დადგენილი ფაქტების შესახებ მსჯელობას, ხოლო მეორე მხრივ თავად იკვლევს და აფასებს მტკიცებულებებს, რომელიც აუცილებელია საქმის გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევისათვის..“ (სუს 2021 წლის 2 ივნისის №ბს-568(2კ-კს-20) განჩინება).

გასაჩივრებული განჩინებით, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო არ დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნებს და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნა იმ პირობებში, როდესაც პირველი ინსტანციის სასამართლოსთვის დავალბული საკითხების გამოკვლევის შესაძლებლობა თავად სააპელაციო სასამართლოს გააჩნდა. საყურადღებოა, რომ სააპელაციო პალატის მიერ საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნება პირველი ინსტანციის სასამართლოსათვის მოტივირებულია ასევე სადავო აქტის გამოცემის შემდგომ განხორციელებულ საკანონმდებლო ცვლილებებზე მითითებით და ასევე სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვის ეტაპზე ადმინისტრაციული

ორგანოს წარმომადგენლის იმ პოზიციით, რომ ქ. ბათუმში, ...ს ქუჩის №...-ში მდებარე შენობა (საცხოვრებელი კორპუსი) დღეის მდგომარეობით ექსპლუატაციაში მიღებული არ არის. ქუთაისის სააპელაციო პალატამ დეტალურად მოახდინა „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსში“ განხორციელებული ცვლილებების ციტირება, მიუთითა 141⁷.1 მუხლზე და მიიჩნია, რომ სადავო აქტის კანონიერების შემოწმება საჭიროებს აქტის გამოცემის შემდგომ სადავო სამართალურთიერთობის მიმართ მიღებული საკანონმდებლო ცვლილებების (სუბიექტის სამართლებრივი მდგომარეობის გაუმჯობესების კუთხით) გამოყენების შესაძლებლობის გარკვევას. მიუხედავად ფაქტობრივი გარემოებების და საკანონმდებლო რეგულაციის დეტალური მითითებისა, სააპელაციო სასამართლომ მათი შინაარსობრივი ანალიზის გარეშე მიიჩნია, რომ სადავო აქტის კანონიერების შემოწმება საჭიროებს აქტის გამოცემის შემდეგ სადავო სამართალურთიერთობის მიმართ მიღებული საკანონმდებლო ცვლილებების (სუბიექტის სამართლებრივი მდგომარეობის გაუმჯობესების კუთხით) გამოყენების შესაძლებლობის გარკვევას პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ.

საკასაციო პალატა კიდევ ერთხელ მიუთითებს, რომ სააპელაციო სასამართლოსგან განსხვავებით, საკასაციო სასამართლოს გააჩნია არა ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის, არამედ დადგენილ ფაქტებზე მითითების შესაძლებლობა. ამასთანავე, საკასაციო პალატა არ არის შებოჭილი ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებით, თუმცა აღნიშნული უფლებამოსილს არ ხდის საკასაციო სასამართლოს, თავადვე დაადგინოს ფაქტობრივი გარემოებები. საკასაციო სასამართლო არ არის ფაქტების დამდგენი სასამართლო. მტკიცებულებათა გამოკვლევასა და ფაქტობრივი გარემოებების დადგენაზე უფლებამოსილია სააპელაციო სასამართლო, რომელიც მტკიცებულებებს აფასებს თავისი შინაგანი რწმენის საფუძველზე და შედეგად გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. საკასაციო სასამართლო აფასებს არა მტკიცებულებებს, არამედ ამ მტკიცებულებათა სააპელაციო სასამართლოს მიერ შეფასების მართებულობას. მოცემულ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლო არ ეთანხმება სააპელაციო სასამართლოს შეფასებებს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტურ საფუძვლებთან დაკავშირებით და შედეგად სააპელაციო სასამართლოს მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის ხელახლა განსახილველად დაბრუნებას. სააპელაციო სასამართლომ არსებითად უნდა განიხილოს და გადაწყვიტოს მოცემული დავა. უნდა დადგინდეს ის ფაქტობრივი გარემოება ადგილი ჰქონდა

მშენებლობის კლასის ცვლილებას, რომელიც საჭიროებს ახალ ნებართვას თუ ადგილი ჰქონდა შესაბამისი კლასის მშენებლობის განხორციელებისას ნებართვის პირობებისაგან გადახვევას და არა ახალი კლასის მშენებლობის წარმოებას. შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში, ვერ შეფასდება საქმეზე სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და ამ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებული სამართლებრივი დასკვნები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, არსებობს ა(ა)იპ ბათუმის მუნიციპალური ინსპექციის საკასაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების, გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და ამავე კოდექსის 412-ე მუხლის საფუძველზე, საქმის ხელახლა განსახილველად ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოსთვის დაბრუნების წინაპირობები, ვინაიდან სადავო საკითხის გამოკვლევა და შეფასება სააპელაციო სასამართლოს თავადვე შეუძლია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, განსახილველ საქმეზე განეული სასამართლო ხარჯების განაწილების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 412-ე მუხლებით და

დ ა ა ლ ბ ი ნ ა :

1. კასატორის – ა(ა)იპ ბათუმის მუნიციპალური ინსპექციის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 04 ივნისის განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვის მიზნით დაუბრუნდეს იმავე სასამართლოს;
3. მხარეთათვის სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების საკითხი გადაწყდეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას;
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**სამხანაგლო სამართალდარღვევისთვის პასუხისმგებელი
პირის დადგენა**

**გადანყვეტილება
საქართველოს სახელმით**

№ბს-1287(კ-23)

8 ივლისი, 2025 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: გ. აბუსერიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მ. ვაჩაძე,
ბ. სტურუა**

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-
ვი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

მ. ა-ამ 2022 წლის 20 იანვარს სარჩელით მიმართა თბილისის საქალა-
ქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე-
ბის: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიისა და ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის მიმართ, ქალაქ
თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2021
წლის 11 ოქტომბრის №001428 დადგენილებისა და ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 16 დეკემბრის №1736 ბრძანების
ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

სარჩელის მიხედვით, ქ. თბილისში, ...ის ... შესახვევის №4-ში, №...
საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე სანებართვო
დოკუმენტაციის გარეშე ლითონის კონსტრუქციების მონყობისათვის
(რაც დაკავშირებულია №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ფარ-
თის ფასადთან, სცდება საკადასტრო საზღვრებს და გადადის სახელ-
მწიფოს მიწაზე), ასევე მავთულბადის ღობის ნაწილის განთავსებისათ-
ვის, მ. ა-ა მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 11 ოქტომბრის №001428
დადგენილებით დაჯარიმდა 8 000 ლარით. ამავე დადგენილებით მას
დაევალა სახელმწიფოს მიწაზე სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე
განთავსებული მავთულბადის ღობის დარჩენილი ნაწილის დემონტა-
ჟი. აღნიშნული დადგენილება გასაჩივრდა ზემდგომ ადმინისტრაციულ
ორგანოში, თუმცა ქ. თბილისის მერიამ ადმინისტრაციული საჩივარი არ
დააკმაყოფილა. მიუხედავად მოსარჩელის განმარტებისა, ადმინისტრა-
ციულმა ორგანოებმა არ გამოიკვლიეს, თუ როდის და ვის მიერ მოეწყო
ზემოაღნიშნული ლითონის კონსტრუქციები (მონყობილია დაახლოე-

ბით 30 წლის წინ), სამართალდამრღვევად ერთმნიშვნელოვნად მიიჩნიეს მოსარჩელე და შეუფარდეს ამჟამად მოქმედი ადმინისტრაციული სანქციები, რის გამოც მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ სადავო აქტები უკანონო და დაუსაბუთებელია. ამასთან, მოსარჩელის განმარტებით, მითითებული სამართალდარღვევისთვის თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 7 თებერვლის დადგენილებით, მას დაკისრებული ჰქონდა პასუხისმგებლობა და ერთი და იმავე დარღვევისათვის პასუხისმგებლობის რამდენჯერმე დაკისრება დაუშვებლად მიაჩნია.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილებით მ.ა-ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ დაადგინა, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 11 ოქტომბრის №00 1428 დადგენილებით, მ. ა-ა დაჯარიმდა 8 000 (რვა ათასი) ლარით, ქ. თბილისში, ...ის მე-... შესახვევში, №4-ში, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე ლითონის კონსტრუქციების მოწყობისთვის, რომლებიც დაკავშირებულია №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ფართის ფასადთან, სცდება საკადასტრო საზღვრებს და გადადის სახელმწიფოს მიწაზე, ასევე, სახელმწიფოს მიწაზე მავთულბადის ღობის ნაწილის განთავსებისთვის.

საქალაქო სასამართლომ „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსისა“ და „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილებაზე მითითებით განმარტა, რომ სამშენებლო სამუშაოების კანონიერად განხორციელების საფუძვლად კანონმდებლობა იმპერატიულად მიიჩნევს შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციას, მათ შორის, I კლასის შენობა-ნაგებობის შემთხვევაში უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განზრახული მშენებლობის შესაძლებლობის თაობაზე გაცემულ შეტყობინებას. შესაბამისად, პირი, რომელიც ცეცხლს მშენებლობის განხორციელებას, ვალდებულია სამშენებლო სამუშაოები წარმართოს ზემოხსენებული მოთხოვნების დაცვით, წინააღმდეგ შემთხვევაში ადგილი ექნება უნებართვო მშენებლობას.

საქალაქო სასამართლო საქმეში არსებული მასალებზე, მათ შორის, ფოტო-მასალაზე დაყრდნობით დაადგინა, რომ სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე სათანადო ნებართვის გარეშე განხორციელებული იყო ისეთი სახის სამშენებლო სამუშაო, რომელსაც ესა-

ჭიროებოდა უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვა, რაც სადავო შემთხვევაში სახეზე არ არის. რაც შეეხება მოსარჩელისათვის პასუხისმგებლობის დაკისრების სამართლებრივ საფუძველს, საქალაქო სასამართლომ მიუთითა „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის“ 122-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე და აღნიშნა, რომ სამშენებლო სამართალდარღვევის არსებობის შემთხვევაში, პირველ რიგში პასუხისმგებლობა ეკისრება იმ პირს (სუბიექტს), რომლის ქმედებამაც უშუალოდ გამოიწვია სამშენებლო სამართალდარღვევა, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ შეუძლებელია ასეთი პირის დადგენა, სამართალდარღვევაზე პასუხისმგებლობა ეკისრება მინის ნაკვეთის მესაკუთრეს/მოსარგებლეს, მრავალბინიანი სახლის მესაკუთრეს/მოსარგებლეს. მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქმის მასალებით დადგენილი იყო მ.ა-ას მიერ კონკრეტული ტერიტორიით სარგებლობის ფაქტი. საქალაქო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალურ ინსპექციაში მ.ა-ას მიმართ მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, 2021 წლის 16 ივლისს გამართულ ზეპირი მოსმენის სხდომაზე, მ.ა-ამ დაადასტურა მიმდინარე სამართალდარღვევის საქმეზე მითითებისა და შემოწმების აქტის ჩაბარება. მანვე განაცხადა, რომ მის მიერ ნაწარმოები სამშენებლო სამართალდარღვევა იყო გამოსწორებული და დარჩენილი დარღვევების გამოსწორების მიზნით წარმოების მაქსიმალური ვადა მოითხოვა. გარდა ამისა, მისივე განმარტებით, 30 წლის წინ მშენებლებმა შემოღობეს ტერიტორია მაშინდელი საკადასტრო მონაცემების მიხედვით, შესაბამისად, ბოძები მუშების მიერ იყო განთავსებული, თუმცა, მათი ვინაობის შესახებ ინფორმაცია არ გააჩნდა. სასამართლოს შეფასებით, ვინაიდან შეუძლებელი იყო მშენებლობის მწარმოებელი პირის დადგენა, მ.ა-ასთვის, როგორც მოსარგებლისთვის, პასუხისმგებლობის დაკისრება გამომდინარეობდა მოქმედი კანონმდებლობიდან.

ერთი და იმავე დარღვევისათვის პასუხისმგებლობის რამდენჯერმე დაკისრებასთან დაკავშირებით მოსარჩელის მოსაზრებები სასამართლომ არ გაიზიარა და აღნიშნა, რომ მართალია თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 7 თებერვლის (საქმე №4/884-07) დადგენილებით, მ.ა-ა ცნობილ იქნა ადმინისტრაციულ სამართალდამრღვევად საქართველოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის 55² მუხლის პირველი ნაწილით და სახდელის ზომად განესაზღვრა ჯარიმა 1000 (ათასი) ლარის ოდენობით, თუმცა იმ პირობებში, როდესაც საქართველოს იუსტიციის უმაღლესი საბჭოს 2010 წლის 2 აგვისტოს №91 გადაწყვეტილების სა-

ფუძველზე, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2007 წლის ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის საქმეები იყო განადგურებული და საქართველოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის 55² მუხლის დეფინიცია (2007 წლის თებერვლის მდგომარეობით მოქმედი რედაქცია) და „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის“ 131-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შინაარსი არ იყო თანხვედრაში, გამოირიცხებოდა მოსარჩელის პოზიციის გაზიარების შესაძლებლობა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 25 აპრილის განჩინებით მ. ა-ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 19 ივლისის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ფაქტობრივი გარემოებები. თავის მხრივ, აპელანტმა სააპელაციო საჩივარში ვერ გააქარწყლა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გაკეთებული სამართლებრივი დასკვნები, ვერ მიუთითა და ვერ წარმოადგინა ისეთი არგუმენტები, რომლებზე დაყრდნობითაც შესაძლებელი იქნებოდა საქმეზე დადგენილი ფაქტების სხვაგვარი სამართლებრივი შეფასება.

სააპელაციო პალატამ დამატებით მიუთითა „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების 24-ე მუხლზე და განმარტა, რომ კანონმდებლობა ითვალისწინებს მეორე და უფრო მაღალი კლასის მშენებლობისათვის შესაბამისი ნებართვის გაცემას, ხოლო პირველი კლასის მშენებლობისათვის ნებართვის გამცემი ორგანოსათვის წინასწარ შეტყობინებას განზრახული მშენებლობის შესახებ. შესაბამისი ნებართვის ან შეტყობინების გარეშე მშენებლობის წარმოება ითვლება უნებართვო მშენებლობად.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ კანონმდებლობით ზუსტად არის განერილი მშენებლობის მარტივი შეტყობინების წესი. შესაბამისად, პირი, რომელიც აპირებს I კლასის მშენებლობის განხორციელებას, ვალდებულია სამშენებლო სამუშაოები აწარმოოს ზემოაღნიშნული მოთხოვნების დაცვით, წინააღმდეგ შემთხვევაში, უნებართვო მშენებლობის სახით, ადგილი ექნება სამშენებლო სამართალდარღვევას, რისთვის

საც განისაზღვრება პასუხისმგებლობა „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის“ შე-საბამისად.

სააპელაციო პალატის მითითებით, მოსარჩელე დაჯარიმდა ქალაქ თბილისში, ...ის მე-... შესახვევში, №4-ში, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, ლითონის კონსტრუქციების უნებართვოდ მოწყობისთვის, რომლებიც დაკავშირებულია №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ფართის ფასადთან და სცდება საკადასტრო საზღვრებს და გადადის სახელმწიფოს მიწაზე, ასევე, მავთულბადის ღობის ნაწილის სახელმწიფოს მიწაზე მოწყობისთვის. აღნიშნული სა-მუშაოების მ.ა-ას მიერ შესრულება დადასტურებულია მისივე განმარტებით, კერძოდ, 2021 წლის 16 ივლისს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციაში ზეპირი მოსმენის სხდომაზე განაცხადა, რომ მის მიერ ნაწარმოები სამშენებლო სამართალდარღვევა იყო გამოსწორებული და დარჩენილი დარღვევების გამოსწორების მიზნით ითხოვა დამატებითი ვადა. მოსარჩელემ მხოლოდ ლითონის ბოძების მის მიერ მოწყობის ფაქტი გახადა სადავო. პალატის შეფასებით, ლითონის ბოძების მოწყობის ნაწილში მ.ა-ას პასუხისმგებლობა არ დაჰკისრებია, ვინაიდან ვერ იქნა დადასტურებული აღნიშნული ობიექტის მოსარჩელის მიერ განთავსების ფაქტი, ხოლო ლითონის კონსტრუქციები, რომლებიც დაკავშირებულია №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ფართის ფასადთან, სცდება საკადასტრო საზღვრებს და გადადის სახელმწიფოს მიწაზე და მავთულბადის ღობის ნაწილი, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დამატებით განსაზღვრულ ვადაშიც არ იქნა დემონტირებული, ამდენად, სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიცია კონკრეტულ სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე სამართალდარღვევის სუბიექტის განსაზღვრასთან დაკავშირებით და „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის“ 122-ე მუხლის მე-2 ნაწილსა და 131-ე მუხლის მე-3 ნაწილზე მითითებით განმარტა, რომ არსებობდა მოსარჩელისათვის პასუხისმგებლობის დაკისრების საფუძველი.

რაც შეეხება მოსარჩელის მითითებას თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2007 წლის 7 თებერვლის (საქმე №4/884-07) დადგენილებაზე და ერთი და იმავე დარღვევისათვის პასუხისმგებლობის რამდენჯერმე დაკისრების დაუშვებლობაზე, სააპელაციო პალატა სრულად დაეთანხმა საქალაქო სასამართლოს დასკვნას ამ მიმართებით მოსარჩელის მოსაზრებების გაზიარების არარსებობის საფუძველთან დაკავშირებით.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა

პალატის 2023 წლის 25 აპრილის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მ.ა-ამ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

საკასაციო საჩივრის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლომ სრულიად უსაფუძვლოდ არ გაიზიარა მოსარჩელის პოზიცია და საქმის ფაქტობრივი გარემოებების უგულვებელყოფით მიიღო კანონსაწინააღმდეგო გადაწყვეტილება. კასატორის მოსაზრებით, სააპელაციო პალატა თუ უტყუარად დაადგენდა ფაქტებს და ზედაპირულად არ მიუდგებოდა საკითხს, გამოირიცხებოდა „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსით“ გათვალისწინებული სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენის შესაძლებლობა, თუმცა აღნიშნული კანონის მოქმედების პერიოდში ჩადენილად და 2021 წლის 25 მაისს გამოვლენილად რომც მიეჩნია სასამართლოს სამართალდარღვევა (როცა მუნიციპალურმა ინსპექციამ გამოსცა მითითება), ბუნებრივია, დღის წესრიგში დადგებოდა მოსარჩელის ქმედებისათვის „ადმინისტრაციული სახდელისგან გათავისუფლების შესახებ“ 18.09.2019 წლის კანონის მისადაგების საკითხი, რომლის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით, ადმინისტრაციული სახდელისაგან თავისუფლება ამ კანონის ამოქმედების დროისათვის პენსიონერი (ქალი 60 წლის ასაკიდან, მამაკაცი 65 წლის ასაკიდან). მ. ა-ა (დაბ. 28.11.1948 წელს) პენსიონერია 2008 წლიდან, შესაბამისად არსებობდა მისი პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლების საფუძველი.

კასატორის განმარტებით, სამშენებლო სამართალდარღვევისათვის დაკისრებული სანქციის ოდენობის კანონიერების შეფასებისას უნდა გამოეყენებინა დარღვევის ჩადენისას მოქმედი კანონმდებლობა. მოცემულ საქმეზე „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის“ გამოყენებას გამოირიცხავს ის ფაქტიც, რომ აღნიშნული კანონი მიღებულია 25.05.2012 წელს, ხოლო საქმის მასალებში წარმოდგენილ 04.05.2012 წლის ფოტომასალაზე ასახულია ლითონის კონსტრუქცია, რაც დაჯარიმების საფუძველი გახდა და ერთვის ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურში წარდგენილ კორპუსის საზღვრების დადგენის თაობაზე ბმა „...ის ...-ის“ თავმჯდომარის განცხადებას. ფოტო, რომელიც ერთოდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...ის ...“-ის თავმჯდომარის, რ. დ-ას ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურში წარდგენილ №181940 განცხადებას და ატვირთულია საქმის წარმოების ვებ-გვერდზე, რის საფუძველზეც არქიტექტურის სამსახურის №367369 ბრძანებით შეთანხმებულად ჩაითვალა ქ. თბილისში, ...ის მე-... შესახვევის №... კორპუსის საზღვრები, ადასტურებს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ ლითონის კონსტრუქციების დამონტაჟება არათუ კორპუსის საზღვრების დადგენამდე, არა-

მედ ზემოაღნიშნულ საკითხზე 2012 წლის მაისში შუალედური გადან-
ყვეტილების მიღებისას უკვე განხორციელებული იყო.

კასატორის განმარტებით, საქმის მასალებში წარმოდგენილია თბი-
ლისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმე კოლეგიის მი-
ერ 07.02.2007 წელს №4/884-07 საქმეზე მიღებული დადგენილება, რომ-
ლითაც მოსარჩელის მიმართ ერთხელ უკვე იქნა შეფარდებული შესა-
ბამისი პასუხისმგებლობის ზომა ჩადენილი სამართალდარღვევისათ-
ვის, თუმცა სასამართლომ არ გამოიყენა ადმინისტრაციულ სამართალ-
დარღვევათა კოდექსის 232-ე მუხლის „თ“ ქვეპუნქტი, რომლითაც „ად-
მინისტრაციული სამართალდარღვევის საქმის წარმოება არ უნდა და-
იწყოს, ხოლო დაწყებული ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის
საქმე უნდა შეწყდეს: თუ არსებობს იმავე ფაქტზე ადმინისტრაციულ
პასუხისმგებლობაში მიცემული პირის მიმართ კომპეტენტური ორგანოს (თა-
ნამდებობის პირის) დადგენილება ადმინისტრაციული სახდელის და-
დების შესახებ.“ კასატორმა მიუთითა 25.01.2018 წლის №ბს-1061-
1055(3კ-17) გადაწყვეტილებაზე და აღნიშნა, რომ მითითებულ საქმე-
ზე საკასაციო პალატამ გაიზიარა სააპელაციო პალატის მოსაზრება ერ-
თსა და იმავე ქმედებაზე პასუხისმგებლობის ორჯერ დაკისრების და-
უშვებლობასთან დაკავშირებით, თუმცა განსახილველ საქმეზე არც ად-
მინისტრაციული ორგანოს და არც სასამართლოს მიერ არ გამოირიცხა
2007 წელს და 2021 წელს დაკისრებული პასუხისმგებლობის არაიდენ-
ტიურობის საკითხი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
პალატის 2024 წლის 09 თებერვლის განჩინებით მ.ა-ას საკასაციო საჩი-
ვარი, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნა-
წილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა
მიღებული.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
პალატის 2024 წლის 5 ნოემბრის განჩინებით მ.ა-ას საკასაციო საჩივარი
მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მიღებულ იქნა არსებითად განსახილვე-
ლად. ამავე განჩინებით დადგინდა საკასაციო საჩივრის განხილვა ზე-
პირი მოსმენის გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო სა-
ჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კა-
ნონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ
მ.ა-ას საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; უნდა
გაუქმდეს სააპელაციო პალატის გასაჩივრებული განჩინება და საქმე-
ზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება მ.ა-ას სარჩელის ნაწილობ-

რივ დაკმაყოფილების შესახებ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო პალატა მიუთითებს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის მე-2 მუხლის დანაწესზე, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა შესახებ საქართველოს კანონმდებლობა შედგება ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა შესახებ ამ კოდექსისა და საქართველოს სხვა საკანონმდებლო აქტებისაგან. ამავე კოდექსის მე-8 მუხლის მიხედვით, არავის არ შეიძლება შეეფარდოს ზემოქმედების ზომა ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის გამო, თუ არა კანონმდებლობით დადგენილ საფუძველზე და წესით. ამავე ნორმის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა საქმეებს აწარმოებენ კანონიერების მკაცრი დაცვის საფუძველზე. საამისოდ უფლებამოსილი ორგანოები და თანამდებობის პირნი ადმინისტრაციული ზემოქმედების ზომებს შეუფარდებენ თავიანთი კომპეტენციის ფარგლებში, კანონმდებლობის ზუსტი შესაბამისობით. კოდექსის მე-10 მუხლი განსაზღვრავს, რომ ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევად (გადაცდომად) ჩაითვლება სახელმწიფო ან საზოგადოებრივი წესრიგის, საკუთრების, მოქალაქეთა უფლებებისა და თავისუფლებების, მმართველობის დადგენილი წესის ხელმოყოფი მართლსაწინააღმდეგო, ბრალეული (განზრახი ან გაუფრთხილებელი) მოქმედება ან უმოქმედობა, რომლისთვისაც კანონმდებლობით გათვალისწინებულია ადმინისტრაციული პასუხისმგებლობა. ხოლო 33-ე მუხლის პირველი ნაწილი მოითხოვს, რომ ადმინისტრაციული სამართალდარღვევისათვის პირს სახდელი დაედოს იმ ნორმატიული აქტით დაწესებულ ფარგლებში, რომელიც ითვალისწინებს პასუხისმგებლობას ადმინისტრაციული სამართალდარღვევისათვის ამ კოდექსის და ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა შესახებ სხვა აქტების ზუსტი შესაბამისობით.

ამდენად, ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის ზოგადი ნორმები ადგენენ ადმინისტრაციული გადაცდომისათვის კანონით გათვალისწინებული სანქციის გამოყენების საერთო წესს. აქედან გამომდინარე, სამშენებლო სამართალდარღვევებთან დაკავშირებული საქმის წარმოებისა და ცალკეული სამართალდარღვევებისათვის პასუხისმგებლობის ზომის განსაზღვრა, საქართველოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსით დადგენილ ზოგად პრინციპებს, მათ შორის, აღნიშნული კოდექსის მე-8 მუხლით განსაზღვრულ ადმინისტრაციული სამართალდარღვევებისათვის ზემოქმედების ზომათა შეფარდებისას კანონიერების უზრუნველყოფის პრინციპის ემყარება. აღნიშნული პრინციპის თანახმად, არავის შეიძლება შეეფარდოს ზემოქმედების ზომა ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის გამო, თუ არა კანონმდებლობით დადგენილ საფუძველზე და წესით. ამავე კოდექსის 264-ე მუხლი განსაზღვრავს, რომ ორგანო (თანამდებობის

პირი) ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა საქმეების განხილვისას მოვალეა დაადგინოს: ჩადენილი იყო თუ არა ადმინისტრაციული სამართალდარღვევა, ბრალეულია თუ არა პირი მის ჩადენაში, ექვემდებარება თუ არა იგი ადმინისტრაციულ პასუხისმგებლობას, არის თუ არა პასუხისმგებლობის შემამსუბუქებელი და დამამძიმებელი გარემოებები, აგრეთვე გამოარკვიოს სხვა გარემოებანი, რომელთაც მნიშვნელობა აქვთ საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის. ამდენად, ცალსახაა, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ, გამოვლენილი სამართალდარღვევა ყველა შემთხვევაში უნდა შეაფასოს ინდივიდუალურად, რადროსაც ასევე ყურადღება უნდა მიექცეს იმის გამოკვლევას, ხომ არ არსებობს შემამსუბუქებელი ან დამამძიმებელი გარემოებები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკის შესაბამისად, მართალია სამშენებლო სამართალდარღვევის დენადი ხასიათის გათვალისწინებით, სამშენებლო კანონმდებლობა ითვალისწინებს უძრავი ნივთის მესაკუთრისათვის, უნებართვო მშენებლობის გამო პასუხისმგებლობის დაკისრებას, თუმცა აღნიშნული დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაუდგენელია მშენებლობის უშუალოდ მწარმოებელი პირი (სუსგ №ბს-1025(3კ-19), 24 მარტი, 2022 წ.).

ზემოაღნიშნული განმარტებიდან გამომდინარე საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციული საქმის წარმოებისას, სამშენებლო სამართალდარღვევის არსებობის შემთხვევაში, შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია უტყუარად დაადასტუროს მშენებლობის უშუალოდ მწარმოებელი პირის დადგენის შეუძლებლობა და უნებართვო მშენებლობისთვის გათვალისწინებული პასუხისმგებლობა მხოლოდ ამის შემდეგ გადააკისროს შენობა-ნაგებობის ან/და სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს ან მოსარგებლეს.

ამასთან, საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე სამშენებლო სამართალდარღვევისათვის პასუხისმგებლობის დაკისრება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც არ არის დადგენილი მართლსაწინააღმდეგო ქმედების ჩამდენი კონკრეტული პირი, არ ადასტურებს პასუხისმგებლობის დაკისრებას სხვისი ბრალისათვის. ასეთ შემთხვევაში მესაკუთრე/მოსარგებლე პასუხს აგებს არა სხვისი, არამედ თავისი ბრალისათვის, რომელიც გამოვლინებას პოულობს მის უმოქმედობაში. მესაკუთრეს ეკისრება ვალდებულება უზრუნველყოს სათანადო სამშენებლო ნორმების დაცვა, მის სარგებლობაში არსებული ნაგებობის უსაფრთხოების მოთხოვნებთან შესაბამისობა და შემდგომში კანონშესაბამისი ექსპლუატაცია (სუსგ №926-922(2კ-17), 20 დეკემბერი, 2019 წ.).

საკასაციო პალატამ ერთ-ერთ განჩინებაში განმარტა, რომ სავარაუდო დამრღვევს უნდა მიექცეს გონივრული, კონკრეტულად განსაზ-

ღვრული ვადა გადაცდომის გამოსასწორებლად. უკეთუ პირი დადგენილ ვადაში გამოსასწორებს დარღვევას, მისთვის სახდელის დაკისრების წინაპირობა უქმდება, მიუხედავად იმისა, რომ მითითების მიცემისას გადაცდომა სახეზე იყო. სამართალდარღვევის საქმის წარმოება მიმართულია უკვე არსებულ ფაქტზე, ხდება ისეთ ქმედებაზე რეაგირება, რომელიც უკვე ჩადენილია. აღნიშნულის მიუხედავად არ ხდება დამრღვევისათვის სანქციის დაუყოვნებლივ შეფარდება, მოქმედი მონესრიგების მიხედვით პირს ეძლევა სამშენებლო გადაცდომის გამოსწორების შესაძლებლობა. ამდენად, ცხადია, რომ კანონმდებლის უპირატესი მიზანია არსებული სამართალდარღვევის აღმოფხვრა, მისი გამოსწორება და არა დამრღვევის დასჯა (სუსგ №ბს-1390(კ-18), 12.09.2019წ.).

საკაცაციო პალატის მოსაზრებით, მნიშვნელოვანია ყურადღება გამახვილდეს საქართველოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის მე-9 მუხლით დადგენილ პრინციპზე, რომლის მიხედვითაც, ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის ჩამდენმა პასუხი უნდა აგოს სამართალდარღვევის ჩადენის დროს და ადგილას მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე. ადმინისტრაციული სამართალდარღვევებისათვის პასუხისმგებლობის შემამსუბუქებელ ან გამაუქმებელ აქტებს აქვთ უკუქცევითი ძალა, ესე იგი ვრცელდებათ ამ აქტების გამოცემამდე ჩადენილ სამართალდარღვევებზეც. აქტებს, რომლებიც აწესებენ ან აძლიერებენ პასუხისმგებლობას ადმინისტრაციული სამართალდარღვევებისათვის, უკუქცევითი ძალა არა აქვთ.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2021 წლის 24 მაისს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის მიერ, მ. ა-ას მიმართ შედგა №001428 მითითება, რომლის თანახმად, ქ. თბილისში, ...ის ქუჩაზე, მე-... შესახვევის №4-ში არსებულ №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე და მის მიმდებარედ, დაფიქსირდა ლითონის კონსტრუქციების, ასევე დაბალი კაპიტალური კედლების უნებართვოდ მოწყობა მიწაბლოკით და მავთულბადით. ამავე მითითებით მ.ა-ას განესაზღვრა 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღის ვადა, განხორციელებული სამუშაოების კანონიერების დამადასტურებელი დოკუმენტაციის წარსადგენად ან უსაფრთხოების წესების დაცვით, უნებართვოდ მოწყობილი ობიექტის დემონტაჟის განხორციელებლად.

თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 11 ივნისის №001428 შემოწმების აქტის თანახმად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 24 მაისის №001428 მითითებით გათვალისწინებული პირობები ნაწილობრივ შესრულდა; კერძოდ, დემონტირებულია დაბალი კაპიტა-

ლური კედლების ნაწილი, მინაბლოკი და მავთულბადის ნაწილი. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალურ ინსპექციაში მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, მ. ა-ამ დარჩენილი დარღვევების გამოსწორების მიზნით წარმოების მაქსიმალური ვადა მოითხოვა, რაც დაკმაყოფილდა. მ. ა-ას განმარტებით, მითითებულ ტერიტორიაზე ბოძების განთავსება და ტერიტორიის შემოღობვა 30 წლის წინ მშენებლების მიერ იყო განხორციელებული, თუმცა მათი ვინაობის შესახებ ინფორმაცია არ გააჩნდა.

ინსპექტირებისა და ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ტერიტორიის დაცვის სამმართველოს მთანმინდა-კრწანისის რაიონული განყოფილების უფროსი სპეციალისტის 2021 წლის 11 ოქტომბრის მოხსენებით ბარათის თანახმად, ობიექტის გადამონშების შედეგად დადგინდა 2021 წლის 24 მაისის №001428 მითითებით განსაზღვრული პირობების შეუსრულებლობა; კერძოდ, წარდგენილი არ იყო განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოების კანონიერების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია და დემონტირებული არ იყო '!... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ფართის ფასადთან დაკავშირებული ლითონის კონსტრუქციები და მავთულბადის ღობის ნაწილი და ლითონის ბოძები. შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 11 ოქტომბრის №001428 დადგენილებით, მ. ა-ა დაჯარიმდა 8 000 (რვა ათასი) ლარით, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე მისი კუთვნილი სახლის ფასადთან დაკავშირებული ლითონის კონსტრუქციების მოწყობისთვის, ასევე, სახელმწიფოს მიწაზე მავთულბადის ღობის ნაწილის განთავსებისთვის. ამავე დადგენილებით განიმარტა, რომ ვინაიდან არ დასტურდებოდა უნებართვოდ მოწყობილი ლითონის ბოძების მ. ა-ას მიერ განთავსების ან/და სარგებლობის ფაქტი, ამ ნაწილში არ არსებობდა მისთვის ჯარიმის დაკისრების საფუძველი.

საკასაციო სასამართლო ეთანხმება ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა დასკვნებს №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ლითონის კონსტრუქციების, ასევე, სახელმწიფოს მიწაზე მავთულბადის ღობის ნაწილის მოწყობისათვის მ. ა-ას, როგორც სამშენებლო სამართალდარღვევის სუბიექტად განსაზღვრის შესახებ და აღნიშნავს, რომ საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციულ ორგანოს ობიექტურად არ შეეძლო აღნიშნული მშენებლობის განმახორციელებელი პირის უტყუარად დადგენა. საგულისხმოა, რომ მ. ა-ას საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება სივრცობრივ-ფუნქციურ კავშირშია სამართალდარღვევად მიჩნეულ ობიექტებთან, ამასთან, კასატორის მიერ საქმეში არ წარმოდგენილა მტკიცებულებები და სამართლებრივი არგუმენტები, რომლებითაც დაადასტურებდა სხვა, კონ-

კრეტული პირის მიერ ლითონის კონსტრუქციებისა და ღობის მოწყობას, რაც მოცემულ შემთხვევაში, მ. ა-ას მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა.

მიუხედავად ზემოაღნიშნული ფაქტის დადასტურებისა, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მხოლოდ ამ გარემოების არსებობა საკმარისი არ არის მ.ა-ას მიმართ საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 131-ე მუხლით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობის დასაკისრებლად. ამ მიმართებით უპირველეს ყოვლისა მნიშვნელოვანია დადგენილიყო მშენებლობის დასრულების პერიოდი (ადმინისტრაციული ორგანო სადავოდ არ ხდის, რომ სახეზეა I კლასის მშენებლობა), მითუმეტეს იმ პირობებში, როდესაც საქმეში არსებულ მასალებში უნებართვო მშენებლობის სტატუსად მითითებულია „დასრულებული მშენებლობა“. მშენებლობის დასრულების პერიოდის დადგენას მნიშვნელობა ენიჭება დასაკისრებელი სანქციის ოდენობის განსაზღვრისთვის, რადგანაც სამშენებლო კანონმდებლობა უნებართვო მშენებლობისთვის სხვადასხვა პერიოდში განსხვავებული ოდენობის სანქციას ითვალისწინებდა. შესაბამისად, მიუხედავად უნებართვო მშენებლობის გამოვლენის დროისა, სანქციის დაკისრების მიზნებისათვის გამოყენებული უნდა ყოფილიყო ამ ქმედებისათვის კანონმდებლის მიერ გათვალისწინებული სანქციებიდან ყველაზე მსუბუქი სანქცია (სასკ-ის მე-9 მუხლი). გასათვალისწინებელია ის გარემოებაც, რომ 2008 წლის 27 ოქტომბრამდე, სამშენებლო კანონმდებლობა, კერძოდ, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 11 აგვისტოს №140 დადგენილება ნებართვის აღებისა და შეტყობინების ვალდებულებას არ ითვალისწინებდა I კლასის შენობა-ნაგებობაზე. შესაბამისად მითითებულ პერიოდამდე, ამ სახის მშენებლობა კანონის მიერ სამშენებლო სამართალდარღვევად არ განიხილებოდა.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 13 ივლისის №ბს-698-691(კ-16) განჩინებაზე, რომლითაც განიმარტა, რომ „საერთო წესის თანახმად, კანონის მოქმედების ძალა შემოფარგლულია კანონის გამოქვეყნებისა და გაუქმების პერიოდით. აღნიშნულიდან გამომდინარე, იგი არ გამოიყენება: 1) იმ ფაქტების მიმართ, რომელიც განხორციელდა მის გამოცემამდე და 2) იმ ფაქტების მიმართ, რომელიც დადგა მისი მოქმედების შეწყვეტის შემდეგ; ორივე შემთხვევა წარმოადგენს უმაღლესი იურიდიული პრინციპის ორ მხარეს: განსახილველ ფაქტებთან დაკავშირებით სასამართლო გამოიყენებს იმ კანონს, რომლის მოქმედების პირობებში ამ ფაქტებს ჰქონდა ადგილი.“

მომწესრიგებელი ნორმის დროში მოქმედებასთან მიმართ, როგორც

საქართველოს კონსტიტუციის 31-ე მუხლის მე-9 პუნქტი, ასევე ადამიანის უფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის მე-7 მუხლი ერთმნიშვნელოვნად მიუთითებს, რომ თუკი ქმედება მისი ჩადენის დროს სამართალდარღვევას არ წარმოადგენდა არც ეროვნული და არც საერთაშორისო სამართლით, დაუშვებელია, პირის მიმართ პასუხისმგებლობის დაკისრება (*nullum crimen, nulla poena, sine lege*). დასახელებული კონსტიტუციური დებულება საკუთარ თავში აერთიანებს მრავალ უფლებრივ კომპონენტს, რომელთა ერთობლიობაც ქმნის პირის დამნაშავედ ცნობისა და მისთვის პასუხისმგებლობის დაკისრების კონსტიტუციურ საფუძვლებს. საქართველოს კონსტიტუციის 31-ე მუხლის მე-9 პუნქტის პირველი წინადადება „ადგენს პირის პასუხისმგებებაში მიცემის საფუძვლებს, განამტკიცებს გარანტიას, რომ ნებისმიერი დანაშაული და სასჯელი მკაფიოდ უნდა იყოს განსაზღვრული სისხლის სამართლის კანონში“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2011 წლის 11 ივლისის №3/2/416 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს სახალხო დამცველი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-38). კონსტიტუციურსამართლებრივად პასუხისმგებლობის დაკისრება მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება იყოს გამართლებული, თუ პირმა იცოდა ან შეეძლო წინასწარ განესაზღვრა კანონმდებლობით აკრძალული ქმედების არსი და მისგან მომდინარე შესაძლო შედეგები (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2024 წლის 7 ივნისის №3/1/740,764 გადაწყვეტილება საქმეზე „გიორგი უგულავა, ნუგზარ კაიშაური, დავით ნიფურია, გიზო ლლონტი, გიორგი ლოზჟანიძე და არჩილ ალავეიძე საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“ II-29).

საკასაციო პალატა დამატებით აღნიშნავს, რომ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 11 აგვისტოს №140 დადგენილების მე-60 მუხლში მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს შეტყობინების ვალდებულების შესახებ ცვლილება განხორციელდა 2008 წლის 27 ოქტომბერს; კერძოდ, აღნიშნული საკანონმდებლო ცვლილებით განისაზღვრა, რომ I კლასის შენობა-ნაგებობების მშენებლობა წარმოებდა ნებართვის მიღების გარეშე, თუმცა, მშენებლობის დაწყება შესაძლებელი ხდებოდა მას შემდეგ, რაც შესაბამისი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ან/და მოსარგებლე მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოში გააგზავნიდა შეტყობინებას მშენებლობის განზრახვის თაობაზე, რომელსაც თან ურთავდა მიწის ნაკვეთის საკუთრების ან სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტს, ხოლო მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო 5 დღის ვადაში დაადასტურებდა წარდგენილი დოკუმენტ(ებ)ის სისწორეს და პასუხს აცნობებდა შემტყობინებელს. იმ შემთხვევაში, თუ 5 დღის ვადაში მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო შემტყო-

ბინებელს არ აცნობებდა პასუხს, მაშინ შემტყობინებელს უფლება ჰქონდა დაენყო მშენებლობა.

საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელე მ.ა-ა როგორც ადმინისტრაციული წესით საქმის განხილვისას, ასევე სასამართლო სხდომებზე მიუთითებდა, რომ სამშენებლო სამართალდარღვევა, რისთვისაც მას დაეკისრა პასუხისმგებლობა, არსებობდა წლების მანძილზე, რის დასტურადაც მიუთითებდა საქმის მასალებში დაცულ ფოტომასალაზე, რაც ერთოდა 2012 წლის მაისში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „...ის ...“-ის თავმჯდომარის რ.დ-ას თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურში წარდგენილ №181940 განცხადებაზე და ატვირთული იყო საქმისწარმოების ვებ-გვერდზე. აღნიშნული განცხადების და სხვა მასალების საფუძველზე, არქიტექტურის სამსახურის №367369 ბრძანებით შეთანხმებულად ჩაითვალა ქალაქ თბილისში, ...ის მე-... შესახვევის №...-ში მდებარე კორპუსის საზღვრები.

საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტზე და განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება მოიცავს ადმინისტრაციული ორგანოს უმნიშვნელოვანეს პროცედურულ ვალდებულებას – გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, რა დროსაც ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია დაასაბუთოს კანონით გათვალისწინებული რა არსებითი სახის საფუძველი არსებობდა, რომელმაც განაპირობა კონკრეტული გადაწყვეტილების მიღება. ამ გარემოების გარკვევას და დასაბუთებას არსებითი მნიშვნელობა აქვს იმ თვალსაზრისით, რომ დადგინდეს, მ.ა-ასთან მიმართებაში ადგილი ხომ არ ჰქონია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის (უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე) იმპერატიული დანაწესის დარღვევას. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ეს უმნიშვნელოვანესი იმპერატიული ხასიათის დანაწესი ემსახურება საჯარო მმართველობის კანონიერების პრინციპს/კანონიერი საჯარო მმართველობის სტანდარტის მიღწევას, რამდენადაც ყოველი მმართველობითი გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს განსახილველი საკითხის გარემოებებისა და ფაქტების ობიექტურ შესწავლა-გამოკვლევას, რომლის შეფასებიდან უნდა გამომდინარეობდეს საკითხის გადასაწყვეტად ჩამოყალიბებული დასკვნა. კანონმდებელი იმდენად არსებით და აქტის კანონიერების განმსაზღვრელ ფუნქციას ანიჭებს საქმის გარემოებათა გამოკვლევას, რომ კრძალავს, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას

საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ (სუსგ №ბს-246-243(კ-14), 23.09.2014წ.).

საკასაციო პალატა ასევე ყურადღებას ამახვილებს „ადმინისტრაციული სახდელისგან გათავისუფლების შესახებ“ საქართველოს კანონზე (01.10.2019წ. (№4964-IX)), რომლის პირველი მუხლის შესაბამისად, აღნიშნული კანონის მიზანს წარმოადგენს ერთჯერადი ხასიათის დროებითი და განსაკუთრებული ღონისძიების სახით ამავე კანონით განსაზღვრული იმ ფიზიკური პირების ადმინისტრაციული სახდელისგან - ჯარიმისგან და შესაბამისი საურავისგან გათავისუფლება, რომლებმაც საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სამართალდარღვევა 2019 წლის 15 იანვრამდე ჩაიდინეს და რომელთა მიმართაც ადმინისტრაციული სახდელის დადების შესახებ დადგენილება ამ კანონის ამოქმედებამდე არ აღსრულებულა. ამავე კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტი ადგენს, რომ საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულმა ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა საქმეების განხილვის უფლებამოსილების მქონე ორგანოებმა და თანამდებობის პირებმა ამ კანონის პირველი მუხლით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის საქმეზე ფიზიკური პირის ადმინისტრაციული სახდელისგან - ჯარიმისგან და შესაბამისი საურავისგან გათავისუფლების საკითხი გადაწყვიტონ ამავე კანონის შესაბამისად.

მითითებული კანონის მეორე მუხლის პირველი პუნქტი ითვალისწინებს ადმინისტრაციული სახდელისაგან გათავისუფლების წინაპირობებს; კერძოდ „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, პასუხისმგებლობისგან თავისუფლება ამ კანონის ამოქმედების დროისთვის ასაკით პენსიონერი (ქალი – 60 წლის ასაკიდან, მამაკაცი – 65 წლის ასაკიდან). ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად კი, ამ კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სახდელისგან გათავისუფლება გულისხმობს ფიზიკური პირის გათავისუფლებას ადმინისტრაციული სახდელისა, - ჯარიმისა და შესაბამისი საურავის აღუსრულებელი ნაწილისგან.

მართალია, განსახილველ საქმეზე უპირველეს ყოვლისა უნდა დადგინდეს სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენის პერიოდი და გამოკვლეულ იქნეს მ.ა-ას მიმართ არსებობდა თუ არა პასუხისმგებლობის შეფარდების წინაპირობები, თუმცა თუკი ხელახალი ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად დადგინდება მ.ა-ას მიერ სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენა 2019 წლის 15 იანვრამდე, ადმინისტრაციულმა ორგანომ მხედველობაში უნდა მიიღოს ის გარემოება, რომ მ.ა-ა დაბადებულია 1948 წლის 28 ნოემბერს, შესაბამისად იგი „ადმინისტრაციული სახდელისგან გათავისუფლების შესახებ“ საქართველოს კანონ-

ნის მოქმედების დროისათვის (01.10.2019წ. (№4964-1ს)) წარმოადგენდა 60 წელს გადაცილებულ პირს, ამდენად, „ადმინისტრაციული სახდელისგან გათავისუფლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტების საფუძველზე, იგი დაექვემდებარება დაკისრებული ჯარიმის (ასე საურავის) გადახდისაგან გათავისუფლებას.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად ცნოს იგი და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. აღნიშნული დანაწესის გამოყენების აუცილებელ წინაპირობას წარმოადგენს სასამართლოს მხრიდან საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და სადავო საკითხის არსებითად გადაწყვეტის შეუძლებლობა. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს იმ შემთხვევაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. მათი დადგენა მხოლოდ ადმინისტრაციულ ორგანოს შეუძლია მისთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილებიდან გამომდინარე ან აღნიშნული საკითხი მის დისკრეციას განეკუთვნება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სასამართლოს მიერ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება (სუსგ №ბს-681-681(კ-18), 13 დეკემბერი, 2018 წ.).

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების წინაპირობები – ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ დადგენილა და გაანალიზებულა ის მნიშვნელოვანი ფაქტები, რასაც განმსაზღვრელი მნიშვნელობა გააჩნდა მ.ა-ას პასუხისმგებლობის საკითხის შესაფასებლად, შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 11 ოქტომბრის №001428 დადგენილება და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალოს საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

რაც შეეხება სასარჩელო მოთხოვნას ადმინისტრაციული საჩივრის

დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 16 დეკემბრის №1736 ბრძანების ბათილად ცნობის თაობაზე, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს, როგორც უფლების დაცვის საშუალებას, მხარისათვის განსაკუთრებული ინტერესი გააჩნია. ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გულისხმობს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გადამოწმებას როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური თვალსაზრისით. ამდენად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას გასაჩივრებული აქტის კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების ვალდებულება წარმოეშვა მაღალი ხარისხით, თუმცა საჩივრის უარყოფის შესახებ გადაწყვეტილებით დგინდება, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ სათანადოდ არ გამოიკვლია საქმეში არსებული მტკიცებულებები, დამატებით არ შეაფასა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არ გააკეთა დასაბუთებული დასკვნა სადავო აქტის კანონიერებასთან დაკავშირებით. ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზეა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 16 დეკემბრის №1736 ბრძანების ბათილად ცნობის საფუძველი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, ამ მუხლში აღნიშნული წესები შეეხება აგრეთვე სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც განიცდის მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას, ხოლო ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, შესაბამისად, შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც. აღნიშნულიდან ნორმების დანაწესიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოპასუხეებს; ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიასა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალურ ინსპექციას მ. ა-ას სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ 550 (100+150+300) ლარის გადახდა მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო

ბაჟის (პირველი ინსტანციის სასამართლოში – 100 ლარის ოდენობით; სააპელაციო სასამართლოში – 150 ლარის ოდენობით; საკასაციო სასამართლოში – 300 ლარის ოდენობით) ანაზღაურების მიზნით.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

გ ა ლ ა ნ ე ჯ ი ტ ა :

1. მ. ა-ას საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 25 აპრილის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. მ. ა-ა სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 11 ოქტომბრის №001428 დადგენილება და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალურ ინსპექციას დაევალოს საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, სადავო საკითხთან დაკავშირებით გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;
5. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 16 დეკემბრის №1736 ბრძანება;
6. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიასა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალურ ინსპექციას, მ. ა-ას სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელზე, სააპელაციო და საკასაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 550 (100+150+300) ლარის ანაზღაურება;
7. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**უწავართვო მშენებლობასთან დაკავშირებით პირის
პასუხისმგებელი მიცემისათვის აუცილებელი
წინაპირობები; მშენებლობის შეჩერების საფუძველი**

**გადანყვეთილება
საქართველოს სახელით**

№ბს-1199(2კ-24)

1 სექტემბერი, 2025 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: ბ. შონია (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
თ. ოქროპირიძე,
გ. მაკარიძე**

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-
ვი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2023 წლის 13 თებერვალს ბ.ჯ.ლ-იმა სარჩელით მიმართა ახალციხის
რაიონულ სასამართლოს მოპასუხეების – სსიპ ბაკურიანის განვითარე-
ბის სააგენტოსა და ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ.

მოსარჩელემ სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტოს 2022 წლის
26 სექტემბრის №..., 2022 წლის 11 ნოემბრის №..., 2022 წლის 15 ნოემ-
ბრის №... დადგენილებებისა და ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის
2023 წლის 13 იანვრის №... ბრძანების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2023 წლის 16 ოქტომბრის გა-
დანყვეტილებით ბ.ჯ.ლ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სა-
დავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ ბაკუ-
რიანის განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 26 სექტემბრის №..., 2022
წლის 11 ნოემბრის №... და 2022 წლის 15 ნოემბრის №... დადგენილებე-
ბი. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ბორ-
ჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის 2023 წლის 13 იანვრის №... ბრძანება.
მოპასუხე ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიას და სსიპ ბაკურიანის
განვითარების სააგენტოს დაევაღათ საქმისათვის არსებითი მნიშვნე-
ლობის მქონე საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემ-
დეგ კანონით დადგენილ ვადაში შესაბამისი გადანყვეტილების მიღე-
ბა.

სასამართლომ მიუთითა, რომ 2022 წლის 7 სექტემბერს ბ.ჯ.ლ-ის მი-
ეცა მითითება, რომლის თანახმადაც, მას სსიპ ბაკურიანის განვითარე-
ბის სააგენტოში უნდა წარედგინა კანონმდებლობის დაცვით შედგენი-

ლი, ბორჯომის მუნიციპალიტეტის ...ში, ...ის ქ. №...-ში მდებარე, მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ...) მშენებლობის კანონიერების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია ან განეხორციელებინა მშენებლობის დემონტაჟი.

სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტოს მიერ 2022 წლის 20 სექტემბერს შედგენილი იქნა შემოწმების აქტი, რომლის თანახმად, ბორჯომში, ...ში, ...ის ქ. №...-ში მდებარე ობიექტზე წარმოებული იყო სამშენებლო სამუშაოები. მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია არ იყო წარდგენილი. შესაბამისად, სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტოს მითითება არ შესრულდა.

2022 წლის 26 სექტემბერს სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტოს მიერ მიღებული იქნა დადგენილება ბ.ჯ.ლ-ის მიერ უნებართვოდ წარმოებული მშენებლობის შეჩერების შესახებ.

სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტოს მიერ 2022 წლის 2 ნოემბერს შედგენილი იქნა შემოწმების აქტი, რომლის თანახმად, ბორჯომში, ...ში, ...ის ქ. №...-ში მდებარე ობიექტზე წარმოებული იყო სამშენებლო სამუშაოები, არ იყო შეჩერებული უნებართვო მშენებლობა. შესაბამისად, სააგენტომ მიიჩნია, რომ არ შესრულდა გაცემული მითითება.

სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 11 ნოემბრის ბრძანებით ბ.ჯ.ლ-ი დაჯარიმდა 8000 ლარით, ბორჯომში, ...ში, ...ის ქუჩაზე მდებარე, მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე – ს/კ... უნებართვოდ წარმოებული მშენებლობისათვის.

სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 14 ნოემბრის ბრძანებით შეთანხმდა არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა, ბორჯომის მუნიციპალიტეტის ...ში, ...ის ქუჩა ...-ში ბ.ჯ.ლ-ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე III კლასის ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის.

სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 15 ნოემბრის ბრძანებით ბ.ჯ.ლ-ი დაჯარიმდა 50 000 ლარით, უნებართვოდ წარმოებული მშენებლობის შეჩერების დადგენილების შეუსრულებლობისთვის.

2022 წლის 24 ნოემბერს და 2022 წლის 2 დეკემბერს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიას საჩივრით მიმართა ბ.ჯ.ლ-ის წარმომადგენელმა და მოითხოვა სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტოს 11.11.2022 წ. და 15.11.2022 წ. დადგენილებების ბათილად ცნობა.

ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის 2023 წლის 13 იანვრის ბრძანებით ბ.ჯ.ლ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ მიუთითა, რომ ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიამ დაჯარიმების შესახებ სადავო ადმინისტრაციული აქტი გამოცა ისე, რომ არ გამოუკვლევია საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები, ასევე არ დაუდგენია მშენებლობის განმახორციელებელი პირის ვინაობა.

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2023 წლის 16 ოქტომბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ბ.ჯ.ლ-მა. მოსარჩელემ მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით ასევე გაასაჩივრეს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიამ და სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტომ, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 14 მაისის გადაწყვეტილებით ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიისა და სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტოს სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა; ბ.ჯ.ლ-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ნაწილობრივ გაუქმდა ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2023 წლის 16 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება. ბათილად იქნა ცნობილი ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის 2023 წლის 13 იანვრის N... ბრძანება. ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2023 წლის 16 ოქტომბრის გადაწყვეტილება დანარჩენ ნაწილში დარჩა უცვლელი.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ბ.ჯ.ლ-ის განმარტებით ს/კ... საკადასტრო ერთეულზე არსებული მშენებლობასთან დაკავშირებული აქტების გამოცემა და მათთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოება განხორციელდა ისე, რომ მისთვის არ იყო ცნობილი აღნიშნული. სამშენებლო ტერიტორიაზე მითითებისა და შემოწმების აქტების გაკვრა არ აღმოჩნდა საკმარისი უცხო ქვეყნის მოქალაქის ინფორმირებისთვის.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ მართალია, ობიექტზე, თვალსაჩინო ადგილზე დადგენილების განთავსებას სპეციალური კანონმდებლობა მიიჩნევს აქტის ოფიციალურ გაცნობად, მაგრამ აქტის გაცნობის ეს შესაძლებლობა მხოლოდ მაშინ უნდა იქნეს გამოყენებული, როდესაც დადგენილების ადრესატისთვის პირადად ჩაბარება ვერ ხერხდება. ამრიგად, ადმინისტრაციულმა ორგანომ თავდაპირველად უნდა სცადოს დაინტერესებული პირისთვის აქტის დადგენილი წესით პირადად გადაცემა/ფოსტით გაგზავნა, ხოლო თუკი აღნიშნული უშედეგო აღმოჩნდება, მხოლოდ შემდეგ არის შესაბამისი ორგანო უფლებამოსილი, რომ განათავსოს აქტი თვალსაჩინო ადგილას.

განსახილველ შემთხვევაში დგინდება, რომ მითითება და შემოწმების აქტი ბ.ჯ.ლ-ის პირადად არ ჩაბარებია, როგორც მითითება, ასევე შემოწმების აქტი განთავსდა ობიექტზე, ისე, რომ პირადად ჩაბარების მცდელობას ადგილი არ ჰქონია. ამდენად, სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტოს მიერ უნებართვოდ წარმოებული მშენებლობის შე-

ჩერების შესახებ 2022 წლის 26 სექტემბრის დადგენილების მიღება მოხდა ისე, რომ დაინტერესებულს პირს – ბ.ჯ.ლ-ის არ ჰქონდა ინფორმაცია სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოების მიმდინარეობის შესახებ, რამაც გამოიწვია კანონმდებლობით გათვალისწინებული ვადაში დარღვევის გამოსწორების უფლებით სარგებლობის შესაძლებლობა.

რაც შეეხება სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 15 ნოემბრის დადგენილებას, რომლითაც მშენებლობის შეჩერების შესახებ დადგენილების შეუსრულებლობისათვის ბ.ჯ.ლ-ი დაჯარიმდა 50 000 ლარით, აღნიშნულს წინ უძღოდა სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 14 ნოემბრის ბრძანების მიღება, რომლის საფუძველზეც შეთანხმდა არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა, ბორჯომის მუნიციპალიტეტის ...ში,ის ქუჩა ... -ში ბ.ჯ.ლ-ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე III კლასის ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის. ამდენად, დგინდება, რომ მოსარჩელე ბ.ჯ.ლ-ი მას შემდეგ დაჯარიმდა უკანონო მშენებლობის შეუჩერებლობისათვის, რაც მას უკვე მოპოვებული ჰქონდა მშენებლობის ნებართვა.

ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის 2023 წლის 13 იანვრის №... ბრძანებასთან დაკავშირებით სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სახეზე იყო აღნიშნული აქტის ბათილად ცნობის საფუძველები, რადგან, ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიამ ისე უთხრა უარი მოსარჩელეს ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე, რომ არ გამოიკვლია საქმეში არსებული მტკიცებულებები, დამატებით არ შეაფასა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 14 მაისის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტომ და ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიამ. კასატორებმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სრულად გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

კასატორი ქალაქ ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერია აღნიშნავს, რომ სასამართლომ ფაქტობრივად დაავალდებულა ადმინისტრაციული ორგანო აქტის ოფიციალური გაცნობისას ეხელმძღვანელა არა სპეციალური, არამედ ზოგადი წესით, რომელიც აქტის ოფიციალურ გაცნობას აქტის გადაცემას, ან ფოსტით გაგზავნას უკავშირებს. სასამართლოს მხედველობიდან გამორჩა რამდენიმე არსებითი საკითხი. ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება აქვს თავად აირჩიოს ჩაბარების რომელ ხერხს მიმართავს ზოგადს თუ სპეციალურს, თუმცა ეს არ უნდა იქნეს აღქმული მის უცილობელ ვალდებულებად. მოცემულ შემთხვე-

ვაში, აქტი ფოსტის მეშვეობით რომ გაგზავნილიყო ეს თავისთავად არ ჩაითვლებოდა დარღვევად და კანონის დანაწესიდან გადახვევად. თუმცა, ასევე არ მიიჩნევა კანონდარღვევად ის შემთხვევაც, როდესაც ადმინისტრაციული ორგანო აქტის ოფიციალური გაცნობისას იყენებს კანონის სპეციალურ დანაწესს. მოცემულ შემთხვევაში, სამშენებლო კოდექსის 128-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი ცალსახად ადგენს ორ ალტერნატივას (აღნიშნული როგორც სადავო ბრძანებაში, ისე პირველი ინსტანციის სასამართლოში დაფიქსირებული აქვს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიას) 1. ადმინისტრაციული წარმოების მასალების გაცნობა უნდა მოხდეს ოფიციალურად, სამშენებლო ობიექტზე; 2. თუ სამშენებლო სამართალდამრღვევი არ იმყოფება სამშენებლო ობიექტზე ან უარს აცხადებს შესაბამისი აქტის/აქტების გაცნობაზე, გაცნობად ჩაითვლება აქტის/აქტების სამშენებლო ობიექტის თვალსაჩინო ადგილზე განთავსება.

სადავო გარემოებას არ წარმოადგენს ის, რომ ბ.ჯ.ლ-ი სამშენებლო ობიექტზე არ იმყოფებოდა. მხარე დადგენილებებს სადავოდ ხდიდა არა იმიტომ, რომ მოსარჩელე ობიექტზე იმყოფებოდა და სააგენტომ მაინც გამოაკრა დოკუმენტი, არამედ იმიტომ, რომ ბ.ჯ.ლ-ი წარმოადგენს უცხო ქვეყნის მოქალაქეს, არ ცნობს ქართულ ენას და ობიექტზე არყოფნის გამო ვერ გაეცნო დოკუმენტაციის შინაარსს.

კასატორი სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტო აღნიშნავს, რომ 2022 წლის 7 სექტემბერს, ვინაიდან უნებართვო მშენებლობის განმახორციელებელი პირი არ იმყოფებოდა სამშენებლო მოედანზე აღნიშნული მითითება გამოიკრა სამშენებლო ობიექტზე თვალსაჩინო ადგილას, რაც დასტურდება დათარიღებული ფოტოსურათებით.

უნებართვოდ წარმოებულ მშენებლობასთან დაკავშირებით მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, ბ.ჯ.ლ-ი დაბარებულ იქნა ... წლის ...ს დაგეგმილ სხდომაზე, რასთან დაკავშირებითაც 01.11.2022 წელს, №7 უწყება განთავსდა სამშენებლო მოედანზე. აღნიშნულს ადასტურებს 01.11.2022 წელს შედგენილი ოქმი და ფოტოსურათები. ობიექტზე განთავსებულ უწყებას გაეცნო მოსარჩელის წარმომადგენელი და გამოცხადდა 10 ნოემბრის სხდომაზე. 10.11.2022 წლის ოქმის თანახმად, ბ.ჯ.ლ-ის მიერ უნებართვოდ წარმოებულ მშენებლობასთან დაკავშირებით 2022 წლის 10 ნოემბერს გამართულ სხდომას დაესწრო მოსარჩელის წარმომადგენელი, რომელმაც განაცხადა, რომ მისთვის ცნობილი იყო სამშენებლო სამართალდარღვევის შინაარსი და ის ადმინისტრაციული ჯარიმა, რაც გათვალისწინებულია აღნიშნული დარღვევისათვის, ასევე, გამოთქვა მზადყოფნა ჯარიმის გადახდის თაობაზე.

2022 წლის 02 ნოემბერს შედგენილ იქნა შემოწმების აქტი №02 ზე-

მოაღნიშნული დადგენილებით განსაზღვრული პირობის შესრულების შემოწმების მიზნით და დადგინდა, რომ მშენებლობა არ იქნა შეჩერებული. აღნიშნული დასტურდება დათარიღებული ფოტოების, კერძოდ 26 სექტემბრისა და 2 ნოემბრის ფოტოების შედარებით. ამასთან, მშენებლობის გაგრძელების ფაქტს არც მოსარჩელე მხარე უარყოფს. 02.11.2022 წლის ოქმის თანახმად, შემოწმების აქტი გამოიკრა სამშენებლო ობიექტზე, ვინაიდან ბ.ჯ.ლ-ი კვლავ არ იმყოფებოდა ობიექტზე. 15.11.2022 წელს სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა დადგენილება №... მშენებლობის შეჩერების შესახებ დადგენილების შეუსრულებლობისთვის ბ.ჯ.ლ-ის დაჯარიმების შესახებ, რომელიც 16 ნოემბრის ოქმისა და სააგენტოს წარმომადგენლის განმარტების თანახმად გამოიკრა სამშენებლო მოედანზე.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 11 ნოემბრის და 2024 წლის 12 დეკემბრის განჩინებებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ქ. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის და სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტოს საკასაციო საჩივრები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში 2025 წლის 30 აპრილს ქ. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის და სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტოს საკასაციო საჩივრების დასაშვებობის შემოწმების მიზნით, გაიმართა ზეპირი მოსმენის სხდომა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2025 წლის 2 ივნისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დასაშვებად იქნა მიჩნეული ქ. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის და სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტოს საკასაციო საჩივრები და მათი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო, ზეპირი მოსმენის გარეშე, საქმის მასალების გაცნობის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის და საკასაციო საჩივრების საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ქ. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის და სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტოს საკასაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

საკასაციო სასამართლო პირველ რიგში მიუთითებს, რომ განსახილველ საქმეში დავის საგანს წარმოადგენს სსიპ ბაკურიანის განვითარე-

ბის სააგენტოს 2022 წლის 26 სექტემბრის №... (მშენებლობის შეჩერების შესახებ), 2022 წლის 11 ნოემბრის №... (ბ.ჯ.ლ-ის დაჯარიმების შესახებ), 2022 წლის 15 ნოემბრის №... დადგენილებებისა (მშენებლობის შეჩერების შესახებ დადგენილების შეუსრულებლობისთვის ბ.ჯ.ლ-ის დაჯარიმების შესახებ) და ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის 2023 წლის 13 იანვრის №... ბრძანების (ბ.ჯ.ლ-ის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ) ბათილად ცნობის საფუძვლიანობა.

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი ადგენს საქართველოს სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების სისტემას, მის ძირითად პრინციპებს, მიზნებსა და ამოცანებს, აგრეთვე სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების იერარქიასა და შემადგენლობას, მათი შემუშავებისა და დამტკიცების წესებს; მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს და შენობა-ნაგებობის მიმართ ძირითად მოთხოვნებს; მშენებლობის ნებართვის გაცემის, მშენებლობის ზედამხედველობის, სამშენებლო სამართალდარღვევათა ცალკეულ სახეებს, პასუხისმგებლობის ზომებს, სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების წესებს (მუხლი 1).

მოცემული კოდექსის მე-3 მუხლის 3¹⁸ ქვეპუნქტის თანახმად, უნებართვო მშენებლობა არის მშენებლობა, რომელიც ხორციელდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი სამართლებრივი საფუძველების გარეშე ან სამშენებლო დოკუმენტაციის ისეთი დარღვევით, რომლის დროსაც შენობა-ნაგებობის ფუნქცია იცვლება ან/და ხდება განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტება. ამავე მუხლის 3⁶ ქვეპუნქტით კი განსაზღვრულია, რომ სამშენებლო დოკუმენტაცია არის საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად დამტკიცებული/შეთანხმებული სანებართვო დოკუმენტაცია, რომელიც მშენებლობის განხორციელების საფუძველია.

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 93-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, შენობა-ნაგებობის მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია მშენებლობის შეტყობინება ან მშენებლობის ნებართვა, გარდა ამ მუხლის მე-3 და მე-6 ნაწილებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

კოდექსის 122-ე მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილია, რომ სამშენებლო სამართალდარღვევა არის ამ კოდექსის XV თავით (სამშენებლო სამართალდარღვევის სახეები) გათვალისწინებული ქმედება, რომლის საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარ-

მოება ხორციელდება ამ თავით დადგენილი წესით. კოდექსის 131.1.ა) მუხლის თანახმად, უნებართვო მშენებლობა (გარდა ამ მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა) საქართველოს ტყის კოდექსითა და „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე, განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიაზე ან ზონაში, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ან/და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში გამოიწვევს დაჯარიმებას კერძო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე (გარდა ამ ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა) – 8 000 ლარის ოდენობით. ამასთან, ამავე კოდექსის 136.1.ა) მუხლის მიხედვით, მშენებლობის შეჩერების შესახებ მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს დადგენილების შეუსრულებლობა გამოიწვევს დაჯარიმებას საქართველოს ტყის კოდექსითა და „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე, განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიაზე ან ზონაში, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ან/და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში – 50 000 ლარის ოდენობით.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების თანახმად, უძრავ ქონებაზე, მდებარე ბორჯომში, ...ში, ...ის ქ. №... , ს/კ ...-ში რეგისტრირებულია ბ.ჯ.ლ-ის საკუთრების უფლება. 2022 წლის 7 სექტემბერს ბ.ჯ.ლ-ის მიეცა მითითება, რომლის თანახმადაც, მას სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტოში უნდა წარედგინა მშენებლობის კანონიერების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია ან განეხორციელებინა მშენებლობის დემონტაჟი.

სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტოს მიერ 2022 წლის 20 სექტემბერს შედგენილი იქნა შემოწმების აქტი, რომლის თანახმად, ბორჯომში, ...ში, ...ის ქ. №... -ში მდებარე ობიექტზე წარმოებული იყო სამშენებლო სამუშაოები. მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია არ იყო წარდგენილი. შესაბამისად, სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტოს მითითება არ შესრულდა.

2022 წლის 26 სექტემბერს სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა ბრძანება ბ.ჯ.ლ-ის მიერ უნებართვოდ წარმოებული მშენებლობის შეჩერების შესახებ.

სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტოს მიერ 2022 წლის 2 ნოემბერს შედგენილი იქნა შემოწმების აქტი, რომლის თანახმად, ბორჯომში, ...ში, ...ის ქ. №... -ში მდებარე ობიექტზე წარმოებული იყო სამშენებლო სამუშაოები, არ იყო შეჩერებული უნებართვო მშენებლობა. შესაბამისად, სააგენტომ მიიჩნია, რომ არ შესრულდა გაცემული მითითება.

სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 11 ნოემბრის ბრძანებით ბ.ჯ.ლ-ი დაჯარიმდა 8000 ლარით, ბორჯომში, ...ში, ...ის ქუ-

ჩაზე მდებარე, მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე – ს/კ... უნებართვოდ წარმოებული მშენებლობისათვის.

სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 14 ნოემბრის ბრძანებით შეთანხმდა არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა, ბორჯომის მუნიციპალიტეტის ...ში,ის ქუჩა ... -ში ბ.ჯ.ლ-ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე III კლასის ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის.

სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 15 ნოემბრის ბრძანებით ბ.ჯ.ლ-ი დაჯარიმდა 50 000 ლარით, უნებართვოდ წარმოებული მშენებლობის შეჩერების შესახებ დადგენილების შეუსრულებლობისთვის.

2022 წლის 24 ნოემბერს და 2022 წლის 2 დეკემბერს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიას საჩივრით მიმართა ბ.ჯ.ლ-ის წარმომადგენელმა და მოითხოვა სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტოს 11.11.2022 წ. და 15.11.2022 წ. დადგენილებების ბათილად ცნობა.

ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის 2023 წლის 13 იანვრის ბრძანებით ბ.ჯ.ლ-ის ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 123-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ამ მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო ადმინისტრაციულ წარმოებას იწყებს სამართალდამრღვევის მიმართ მითითების გაცემით, რომელიც წარმოადგენს სამშენებლო საქმიანობაზე დამრღვევის მიმართ გაცემულ შენიშვნას შეუსაბამოებაზე და მოთხოვნას, რომლითაც განისაზღვრება გონივრული ვადა, რომლის ფარგლებშიც მან უნდა შეასრულოს მითითებით დადგენილი პირობები სამშენებლო სამართალდარღვევის გამოსასწორებლად. 124-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის განმახორციელებელი ორგანო უფლებამოსილია გასცეს მითითება სამშენებლო დოკუმენტაციის წარდგენის შესახებ ან/და დარღვევის გამოსწორების შესახებ. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით დარღვევის გამოსწორების შესახებ მითითება გაცივმა გონივრული ვადით, ხოლო მე-3 ნაწილის თანახმად, მითითებით განსაზღვრული ვადის გასვლის შემდეგ მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო არაუშემტყნ 7 კალენდარული დღის ვადაში ამოწმებს მითითების შესრულებას, ადგენს შემოწმების აქტს და მასში ასახავს ინფორმაციას მითითების შესრულების ან შეუსრულებლობის შესახებ.

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 125-ე მუხლის პირველი ნაწილის მი-

ხედვით, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო ვალდებულია შემოწმების აქტის შედგენიდან 2 თვის ვადაში მიიღოს დადგენილება სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ უნებართვო მშენებლობასთან დაკავშირებით პირის პასუხისმგებაში მიცემისათვის აუცილებელია უნებართვო მშენებლობის არსებობა, პასუხისმგებელი პირის იდენტიფიცირება, რომლის მიერაც ჩადენილია სამართალდარღვევა და ზედამხედველობის ორგანოს მიერ უნებართვოდ განხორციელებულ მშენებლობასთან დაკავშირებული მითითების შეუსრულებლობა. განსახილველ შემთხვევაში, სადავო არ არის უნებართვო მშენებლობის განხორციელების ფაქტი. სადავო ასევე არაა მშენებლობაზე პასუხისმგებელი პირი, რამდენადაც, მინის ნაკვეთის მესაკუთრეს წარმოადგენდა მოსარჩელე და ამასთან, სწორედ ის იყო მინის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებით დაინტერესებული პირი (იხ. სუს №ბს-896(კ-23)).

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ გასაჩივრებული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 14 მაისის გადაწყვეტილებით, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად ბათილად ცნობას, ხოლო ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ბრძანების ბათილად ცნობას საფუძვლად დაედო ის გარემოება, რომ მოსარჩელე სამშენებლო სამართალდარღვევის თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოების მიმდინარეობის შესახებ სათანადოდ არ იყო ინფორმირებული, რის გამოც, არ ჰქონდა კანონით დადგენილ ვადებში დარღვევის აღმოფხვრის შესაძლებლობა, ამასთან, მის მიერ სამართლებრივ ჩარჩოში იქნა მოქცეული განხორციელებული მშენებლობა.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო პალატამ სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 26 სექტემბრის №... და 2022 წლის 11 ნოემბრის №... დადგენილებების და მათი ძალაში დატოვების შესახებ ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის 2023 წლის 13 იანვრის ბრძანების კანონიერების შეფასების ნაწილში, მართალია მიუთითა შესაბამის საკანონმდებლო ნორმებზე, თუმცა არსებითად არასწორად განმარტა ისინი, რაც ამ ნაწილში საკასაციო საჩივრების დაკმაყოფილებისა და სადავო გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია.

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 128-ე მუხლი ადგენს, რომ მითითების, შემოწმების აქტის, დადგენილების, უწყებისა და ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის საფუძველზე ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების გაცნობის, მითითებით განსაზღვრული ვადის დინების შეჩერებისა და დადგენილების გასაჩივ-

რების წესებს. მოცემული მუხლის პირველი ნაწილით ცალსახად და არა-ორაზროვნად არის განსაზღვრული, რომ სამშენებლო სამართალდამრღვევისათვის მითითების, შემოწმების აქტის, დადგენილების ან უწყების გაცნობა უნდა მოხდეს ოფიციალურად, სამშენებლო ობიექტზე. თუ სამშენებლო სამართალდამრღვევი არ იმყოფება სამშენებლო ობიექტზე ან უარს აცხადებს შესაბამისი აქტის/აქტების გაცნობაზე, გაცნობად ჩაითვლება აქტის/აქტების სამშენებლო ობიექტის თვალსაჩინო ადგილზე განთავსება.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს დაუსაბუთებლად მიაჩნია სააპელაციო პალატის შეფასება, რომ ზედამხედველ ორგანოს თავდაპირველად უნდა გაეგზავნა მოსარჩელისათვის წერილი და ამ შეტყობინების ჩაუბარებლობის შემთხვევაში გამოეკრა დადგენილება, სამშენებლო ობიექტზე. ქონების მესაკუთრე, გარდა კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, როდესაც ხდება მიწის ნაკვეთზე უფლება-მოვალეობების ნამდვილი გადაცემა/დათმობა, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება არ წარმოადგენდეს მის მიწის ნაკვეთზე მიმდინარე უნებართვო მშენებლობაზე სამართალდამრღვევის/პასუხისმგებლობის მქონე პირს, როდესაც ეს სამუშაოები აშკარად წარმოებულია მისი თანხმობის გარეშე, მისი ნების საწინააღმდეგოდ (იხ. სუს №ბს-896(კ-23)). საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მშენებლობის მწარმოებელ პირს – მოცემულ შემთხვევაში, ქონების მესაკუთრეს, სამშენებლო პროცესზე ჰქონდა/უნდა ჰქონოდა აქტიური კონტროლი. იგი მოქმედებდა შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე და საკუთარი აქტიური ქმედებით განაპირობა სამართალდარღვევის საქმის წარმოების დაწყება. მესაკუთრემ იცოდა/ვალდებული იყო სცოდნოდა, რომ მისი ინტერესების გათვალისწინებით მიმდინარეობდა მის მიწის ნაკვეთზე უნებართვო მშენებლობა, რაც წარმოადგენს სამართალდარღვევას. აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სამართალდამრღვევი სუბიექტის მხრიდან გაუმართლებელია მოლოდინი, რომ ზედამხედველი ორგანო არ იმოქმედებდა კანონმდებლობით პირდაპირ გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის საქმის წარმოების პროცედურებით და შეეცდებოდა განსხვავებული წესით, ჯერ უშუალოდ სუბიექტისთვის ფოსტით გაეგზავნა შესაბამისი შეტყობინება, ხოლო შემდგომ განეთავსებინა სამშენებლო ობიექტზე ინფორმაცია. ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მიუხედავად იმისა, რომ ბ.ჯ.ლ-ის პირადად არ გაეგზავნა შეტყობინება, ობიექტზე უწყების განთავსების შემდგომ, მოსარჩელის წარმომადგენელი გამოცხადდა ადმინისტრაციულ ორგანოში, 2022 წლის 10 ნოემბრის სხდომაზე. ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის საქმის წარმოებისას, სსიპ ბაკური-

ნის განვითარების სააგენტოს მიერ დაცული იყო პროცედურული, ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის საქმის წარმოების ნორმები, რის გამოც, კანონიერია სადავო აქტები – სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 26 სექტემბრის №... (მშენებლობის შეჩერების შესახებ) და 2022 წლის 11 ნოემბრის №... (ბ.ჯ.ლ-ის დაჯარიმების შესახებ) დადგენილებები და მათი ძალაში დატოვების ნაწილში ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის 2023 წლის 13 იანვრის №... ბრძანება (ბ.ჯ.ლ-ის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ).

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმეზე სადავო საკითხს ასევე წარმოადგენს 2022 წლის 15 ნოემბრის №... დადგენილებების კანონიერება, რომლითაც მშენებლობის შეჩერების შესახებ სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 26 სექტემბრის №... დადგენილების გაუთვალისწინებლობისა და უნებართვოდ წარმოებული მშენებლობის შეჩერების შესახებ დადგენილების შეუსრულებლობისთვის ბ.ჯ.ლ-ი დაჯარიმდა 50 000 ლარით.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მშენებლობის შეჩერების შესახებ დადგენილების გამოცემის სამართლებრივი საფუძველია საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 127-ე მუხლი (დადგენილება უნებართვო მშენებლობის ან სანებართვო პირობების დარღვევით მიმდინარე მშენებლობის შეჩერების შესახებ ან/და უკანონოდ წარმოებული მშენებლობის დემონტაჟის შესახებ). აღნიშნული მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო უფლებამოსილია მთლიანად ან ნაწილობრივ შეაჩეროს მიმდინარე მშენებლობა, თუ ეს არის უნებართვო მშენებლობა ან ის სანებართვო პირობების დარღვევით მიმდინარეობს და მისი გამოსწორება შეუძლებელია მშენებლობის შეჩერების გარეშე. ამდენად, მშენებლობის შეჩერებისათვის აუცილებელი წინაპირობაა უკანონო სამშენებლო საქმიანობა.

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 127-ე მუხლის თანახმად, მხოლოდ კანონდარღვევით მიმდინარე მშენებლობის შეჩერებაა დასაშვები. ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, სამართალდამრღვევი უფლებამოსილია მის მიერ განხორციელებული უკანონო, უნებართვო, სამშენებლო სამუშაოები მოაქციოს კანონიერ ფარგლებში. კერძოდ, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 112-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ წარმოებულია უნებართვო მშენებლობა, რომელიც შეესაბამება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ად-

მინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე განიხილოს მშენებლობის ნებართვის გაცემის საკითხი. ამავე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით კი, ამ მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევაში განმცხადებელმა უნდა წარადგინოს შესაბამისი ჯარიმის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი, საექსპერტო დასკვნა განხორციელებული მშენებლობის ტექნიკურ რეგლამენტებთან შესაბამისობის თაობაზე და არსებული შენობის აზომვითი ნახაზები ან არქიტექტურული პროექტი. საკასაციო სამართლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ნებართვის გაცემის შემთხვევაში, უკვე წარმოებული სამუშაოები ექცევა სამართლებრივ ჩარჩოში, მიიჩნევა კანონიერ მშენებლობად და ნებართვის მფლობელი იძენს დაწყებული სამუშაოების გაგრძელების უფლებამოსილებას, მიუხედავად იმისა, მანამდე მიღებული იყო თუ არა სამშენებლო სამუშაოების გაგრძელების აკრძალვის შესახებ გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლო კვლავ მიუთითებს, რომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების მიხედვით, სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 14 ნოემბრის ბრძანებით შეთანხმდა არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა, ბორჯომის მუნიციპალიტეტის ...ში,ის ქუჩა ... -ში ბ.ჯ.ლ-ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ...) III კლასის ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის. ამასთან, სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 15 ნოემბრის ბრძანებით, ანუ მშენებლობის ნებართვის გაცემიდან მეორე დღეს, ბ.ჯ.ლ-ი დაჯარიმდა 50 000 ლარით უნებართვოდ წარმოებული მშენებლობის შეუჩერებლობისათვის.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო პალატის შეფასებას, რომ მოსარჩელის მიერ ჩადენილი დარღვევა ფაქტობრივად აღმოიფხვრა სადავო – სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 15 ნოემბრის ბრძანების მიღებამდე – სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 14 ნოემბრის ბრძანებით, რამეთუ ხსენებულმა ინდ.აქტმა სამართლებრივი საფუძველი გამოაცალა სამშენებლო სამუშაოების გაგრძელების აკრძალვას, რომლის უგულებელყოფისათვის პასუხისმგებლობა დაეკისრა მოსარჩელეს და დაჯარიმებული იქნა 50 000 ლარით (იხ. სუსგ №ბს-1201(2კ-24)). საკასაციო სასამართლო უნებართვო მშენებლობის ლეგალიზების სამართლებრივი ბუნიების თაობაზე მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებებზე: საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამ-

ცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადანყვეტილების მიღების წესი“ განსაზღვრავს უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადანყვეტილების მიღების წესს. ლეგალიზება ნიშნავს ობიექტის ან მისი ნაწილის დაკანონებას, ექსპლუატაციაში მიღებას (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 19 ოქტომბრის განჩინება საქმეზე №ბს-360-357(2კ-17)). ლეგალიზების აქტის მიღების შედეგად უკანონო შენობა-ნაგებობა ექცევა სამართლებრივ ჩარჩოში და აღმოფხვრილად მიიჩნევა შესაბამისი სამართალდარღვევა. საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატა იზიარებს სააპელაციო პალატის შეფასებას, რომ პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 25-ე მუხლის მე-7 ნაწილისა და ამავე მუხლის მე-11 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სახეზე იყო სამართალდარღვევის საქმის წარმოების შეწყვეტისა და სამართალდამრღვევის პასუხისმგებლობისაგან გათავისუფლების საფუძველი, საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ „სანქციის შეფარდების დრო მოიცავს არა მხოლოდ ზედამხედველობის სამსახურის მიერ მისი გამოყენების მომენტს, არამედ აგრეთვე ზემდგომი ორგანოს ან სასამართლოს მიერ სანქციის გამოყენების კანონიერების შემოწმების პერიოდს. ... სადავო აქტის გასაჩივრებისას პირისათვის საბოლოო შედეგს იწვევს სასამართლო გადანყვეტილება და არა ზედამხედველობის სამსახურის და მერიის სადავო აქტები“ (სუსგ №ბს-785-771(კ-14), 05.05.2016წ.; №ბს-1109(2კ-21) 17.02.23წ.).

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს დასაბუთებულად მიაჩნია სააპელაციო პალატის შეფასება საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 15 ნოემბრის №... დადგენილების ბათილად ცნობისა და მოცემული დადგენილების ძალაში დატოვების ნაწილში ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის 2023 წლის 13 იანვრის №... ბრძანების ბათილად ცნობის საფუძველიანობის თაობაზე. საკასაციო სასამართლო აქვე მიუთითებს, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინებით, ძალაში დარჩა ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2023 წლის 16 ოქტომბრის გადანყვეტილება, რომლითაც, მართალია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 15 ნოემბრის №... დადგენილება, თუმცა ისევე როგორც სხვა აქტებთან დაკავშირებით, საკითხზე ხელა-

ხალი მსჯელობა, ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება და გადან-
ყვეტილების მიღება დაევალა არა უშუალოდ შესაბამისი აქტის გამომ-
ცემ ორგანოს, არამედ, ორივე მოპასუხეს.

საკასაციო სასამართლოს აღნიშნავს, რომ აუცილებელია მიეთითოს
კონკრეტული, უფლებამოსილი მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო,
რომლებსაც ეკისრება ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება და ახა-
ლი გადანყვეტილების მიღება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასა-
ციო სასამართლოს მიიჩნევს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული
საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადა-
ვო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სსიპ ბა-
კურიანის განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 15 ნოემბრის №... დად-
გენილება და კომპეტენციისამებრ, ამავე ადმინისტრაციულ ორგანოს
უნდა დაეკისრის საკითხის ხელახალი შეფასების შემდგომ, ახალი გა-
დანყვეტილების მიღება.

ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, საკასაციო სასა-
მართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კო-
დექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე არსებობს გასაჩივრებული გადან-
ყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმებისა და წარმოდგენილი საკასაციო სა-
ჩივრების ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-
3 ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეც-
ვლის გადანყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადანყვეტილებას, იგი შე-
საბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც. ამავე მუხ-
ლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების
გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადანყვეტილე-
ბა, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული
იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.
თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნუ-
ლი თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პრო-
პორციულად, რომელიც სასამართლოს გადანყვეტილებით იქნა დაკმა-
ყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის
პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხ-
ლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-
სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმის გარემოებების სათანადო
გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზ-
ღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადანყვეტილების გა-
მოტანის შემთხვევაშიც. ამდენად, სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყო-
ფილების პირობებში, მოპასუხეებს სსიპ ბაკურიანის განვითარების სა-
აგენტოსა და ქალაქ ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიას უნდა დაე-

კისროთ მოსარჩელის მიერ სარჩელზე და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 250 (100+150) ლარის ნახევრის (125 ლარი) ოდენობით.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, ამავე კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილით და 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე და 411-ე მუხლებით და

გ ა ღ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. ქალაქ ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიისა და სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტოს საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 14 მაისის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ბ.ჯ.ლ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 15 ნოემბრის №... დადგენილება და სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტოს დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შეფასების და გამოკვლევის შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა;
5. ბათილად იქნეს ცნობილი ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის 2023 წლის 13 იანვრის №... ბრძანება სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 15 ნოემბრის №... დადგენილების ძალაში დატოვების ნაწილში;
6. დანარჩენ ნაწილში, ბ.ჯ.ლ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
7. მოპასუხეებს სსიპ ბაკურიანის განვითარების სააგენტოსა და ქალაქ ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიას დაეკისროთ მოსარჩელის მიერ სარჩელსა და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 250 ლარის ნახევრის 125 ლარის ანაზღაურება;
8. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე ჯარიმის
დაკისრებისა და შენობა-ნაგებობის საინჟინტარიზაციო
გეგმასთან შესაბამისობაში მოყვანის თაობაზე აქტების
კანონიერება**

**გადანყვეთილება
საქართველოს სახელით**

№ბს-620(კ-24)

2 მარტი, 2026 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**
**შემადგენლობა: გ. მაკარიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ქ. ცინცაძე,
გ. უბილავა**

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრი-
ვი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. დ. ბ-მა სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ.

მოსარჩელემ მოითხოვა: ა) ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 18 მაისის №... დადგენილება; ბ) ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 17 აგვისტოს №1188 ბრძანება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 8 ნოემბრის საოქმო განჩინებით საქმეში მესამე პირად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის 1-ლი ნაწილის საფუძველზე ჩაერთო სსიპ საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტო.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 21 ივნისის საოქმო განჩინებით საქმეში მესამე პირად საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის 1-ლი ნაწილის საფუძველზე ჩაერთო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური.

2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა

კოლეგიის 2023 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილებით დ. ბ-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ა) საქართველოს კულტურის, ძეგლთა დაცვისა და სპორტის მინისტრის 2007 წლის პირველი ოქტომბრის №3/181 ბრძანების თანახმად, დანართი №1-ში მითითებულ ობიექტებს (მათ შორის, ...ს ...ზე №...-ში მდებარე ობიექტს (ძეგლთა ნუსხაში იდენტიფიცირებულია ...ს ... №18)), დანართი №2-ში მითითებული სააღრიცხვო ბარათების შესაბამისად, მიენიჭა კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის სტატუსი; ბ) 2017 წლის 25 სექტემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქ. თბილისში, ...ს ...ზე, №...-ის მიმდებარედ, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 25.00 კვ.მ ფართზე, რეგისტრირებულია სსიპ თვითმმართველი ქალაქის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლება (ქონების საკადასტრო კოდი – №...). 2018 წლის 9 ოქტომბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქ. თბილისში, ...ს ...ზე, №...-ში მდებარე 62.15 კვ.მ ფართზე (სარდაფი), 2018 წლის 9 ოქტომბრის №... უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რეგისტრირებულია დ. ბ-ის საკუთრების უფლება (ქონების საკადასტრო კოდი – №...); გ) 2020 წლის 10 დეკემბერს, ქ. თბილისის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის თანამშრომლების მიერ, სამსახურის ცხელ ხაზზე შესული შეტყობინების საფუძველზე, განხორციელდა ...ს ...ზე №...-ში მდებარე დ. ბ-ის საკუთრებაში არსებული ობიექტის დათვალიერება; დ) 2020 წლის 21 დეკემბერს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის მიერ, დ. ბ-ის მიმართ შედგა №... მითითება, რომლის თანახმად, ქ. თბილისში, ...ს ...ზე №...-ში განთავსებულ კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლზე, დ. ბ-ის საკუთრებაში არსებულ ფართში (საკადასტრო კოდი – №...) განხორციელებულია უნებართვო სარეკონსტრუქციო სამუშაოები. კერძოდ: დამატებულია ნიშები, კარის ღიობები, შეცვლილია სარდაფში ჩასასვლელი კარის ვიზუალი და გაბარიტები, დამატებულია გამწოვი მილები, შეცვლილია არსებული ფანჯრის გაბარიტი და ვიზუალი, აგრეთვე, დამატებულია შიდა ფართი შენობა-ნაგებობის გაბარიტების უცვლელად. ამავე მითითებით დამრღვევს განესაზღვრა 20 (ოცი) კალენდარული დღის ვადა, განხორციელებული სამუშაოების კანონიერების დამადასტურებელი დოკუმენტაციის წარსადგენად ან ობიექტის საინვენტარიზაციო გეგმასთან შესაბამისობაში მოსაყვანად; ე) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 18 იანვრის №... შემოწმების აქტის თანახმად, დ. ბ-ის მიერ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2020 წლის 21 დეკემბრის №... მითითებით გათვალისწინებული პირობები არ შესრულ-

და; ვ) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალურ ინსპექციაში დ. ბ-ის მიმართ მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, 2021 წლის 12 თებერვალს გაიმართა ზეპირი მოსმენის სხდომა, სადაც დ. ბ-იმა დაადასტურა მითითებისა და შემოწმების აქტის ჩაბარება. მანვე განაცხადა, რომ სარეკონსტრუქციო სამუშაოები მის მიერ არ არის განხორციელებული. აღნიშნა, რომ მიმართული აქვს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურისთვის და საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტოსთვის, ანესრიგებს დოკუმენტაციას, რისთვისაც ითხოვა მაქსიმალური ვადა. მოსარჩელემ განმარტა, რომ სარეკონსტრუქციო სამუშაოები, არც წინა მესაკუთრის მიერ არის განხორციელებული. მისი ინფორმაციით, ფართში არსებული შიდა კონფიგურაცია თავდაპირველ მდგომარეობას შეესაბამება; ზ) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 18 მარტის №4-3136-გ/21 ბრძანებით, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის მიერ 2020 წლის 21 დეკემბრის №... მითითების (შემოწმების აქტი №..., შედგენილი 2021 წლის 18 იანვარს) საფუძველზე დ. ბ-ის მიმართ დაწყებულ სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე დადგენილების მიღების ვადა გაგრძელდა 2 თვით. ამავე ბრძანების თანახმად, დ. ბ-ის მიმართ, დადგენილების მიღებისათვის გაგრძელებული ორთვიანი ვადა აითვალა 2021 წლის 18 მარტიდან 2021 წლის 18 მაისის ჩათვლით; თ) ინსპექტირებისა და ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ტერიტორიის დაცვის სამმართველოს ...-...ის რაიონული განყოფილების უფროსის 2021 წლის 18 მაისის მოხსენებითი ბარათის თანახმად, 2021 წლის 18 მაისს, ქ. თბილისში, ...სა...ზე №...-ში მდებარე, დ. ბ-ის საკუთრებაში არსებული ფართის (საკადასტრო კოდი – №...) ხელმოწერაზე გადამოწმებისას დადგინდა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2020 წლის 21 დეკემბრის №... მითითებით გათვალისწინებული სამართალდარღვევა არ გამოსწორებულა; ი) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 18 მაისის №... დადგენილებით, დ. ბ-ი დაჯარიმდა 8 000 (რვა ათასი) ლარით, ქ. თბილისში, ...სა..., №..., №... საკადასტრო კოდზე (კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლი), შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე სარეკონსტრუქციო სამუშაოების განხორციელებისთვის (დამატებულია ნიშები, კარის ლიობები, შეცვლილია სარდაფში ჩასასვლელი კარის ვიზუალი და გაბარიტები, დამატებულია გამწოვი მილები, დამატებულია შიდა ფართი შენობა-ნაგებობის გაბარიტების უცვლელად. აგრეთვე შეცვლილია არსებული ფანჯრის გაბარიტი და ვიზუალი, რომელიც განთავსებულია №... საკადასტრო კოდზე (ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი)). ამავე დადგენილე-

ბით, დ. ბ-ის დაევალა, ქ. თბილისში,, №..., №... საკადასტრო კოდზე (კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლი), შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე რეკონსტრუირებული ობიექტის (დამატებულია ნიშები, კარის ლიობები, შეცვლილია სარდაფში ჩასასვლელი კარის ვიზუალი და გაბარიტები, დამატებულია გამწოვი მილები, დამატებულია შიდა ფართი შენობა-ნაგებობის გაბარიტების უცვლელად. აგრეთვე შეცვლილია არსებული ფანჯრის გაბარიტი და ვიზუალი, რომელიც განთავსებულია №... საკადასტრო კოდზე (ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი)) საინვენტარიზაციო გეგმასთან შესაბამისობაში მოყვანა; კ) 2021 წლის 16 აგვისტოს დ. ბ-იმა №19/01211951476-01 ადმინისტრაციული საჩივარი წარადგინა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამ და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 18 მაისის №... დადგენილების ბათილად ცნობა მოითხოვა; ლ) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 17 აგვისტოს №1188 ბრძანებით, დ. ბ-ის 2021 წლის 14 ივლისის №19/01211951476-01 ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. ძალაში დარჩა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 18 მაისის №... დადგენილება; მ) საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტოს 2022 წლის 5 იანვრის №19/25 მიმართვის თანახმად, სსიპ საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტოს დოკუმენტთა საცავში არ მოიძებნა ქ. თბილისში, ...ს ...ზე №...-ში არსებული ნაგებობის შესახებ საპროექტო დოკუმენტაცია (ნახაზები, ფოტომასალა); ნ) თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 27 ოქტომბრის საოქმო განჩინებით (საქმე №3/5895-21), საქართველოს მუნიციპალური განვითარების ფონდიდან გამოთხოვილია ნებისმიერი მასალა, რომელიც უკავშირდება ქ. თბილისში, ...ს ...ზე №...-ში მდებარე ობიექტზე (კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლი) 2016 წელს განხორციელებულ სა რეკონსტრუქციო სამუშაოებს. გამოთხოვილია არქიტექტურული პროექტი, რა სახით იყო აღნიშნული შენობა აღრიცხული მუნიციპალური განვითარების ფონდში, რა სახით იქნა შეთანხმებული ცვლილების და რეკონსტრუქციის პროექტი და ასევე, ამ რეკონსტრუქციის შედეგის ამსახველი მტკიცებულებები. საქართველოს მუნიციპალური განვითარების ფონდის 2022 წლის 19 დეკემბრის №3487-გ პასუხის თანახმად, სსიპ საქართველოს მუნიციპალური განვითარების ფონდს არ განუხორციელებია აღნიშნული პროექტი; ო) 2019 წლის 13 დეკემბერს დ. ბ-ის მიერ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში წარდგენილია მოთხოვნა – ქ. თბილისში, ...ს ...ზე №...-ში არსებულ უძრავ ნივთზე მცირე სარეაბილიტაციო სამუშაოების (არსებულ ფასად-

ზე გრაფიკული სამხატვრო სამუშაოების, არსებული გამწოვი მილის მონესრიგებისა და საფეხმავლო ბილიკზე არსებულ სარდაფში ჩასანათებელი ლუქის, გზის ნიშნულიდან 20 სმ-ით აწევის თაობაზე) წარმოების ნებართვის გაცემაზე. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2019 წლის 13 დეკემბრის №... გადაწყვეტილებით, წარდგენილ განცხადებაზე დადგენილია ხარვეზი, მათ შორის, ლუქის აწევასთან დაკავშირებით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2022 წლის 18 მარტის №5842807 ბრძანებით, მოწონებულია ქ. თბილისში (სექტორი – ...) , ...სა...ზე №...-ში (უძრავი ძეგლი) საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე არსებულ შენობაში მცირე სარეაბილიტაციო სამუშაოების ჩატარების არქიტექტურული პროექტი და განისაზღვრა უძრავ ძეგლზე სამუშაოების ნებართვისა და სანებართვო მოწმობის გაცემის ვალდებულება. ამავდროულად ბრძანების თანახმად, მშენებლობის ვადა განისაზღვრა 2022 წლის 18 მარტიდან 2022 წლის 18 აგვისტოს ჩათვლით. არქიტექტურულ პროექტზე დართული განმარტებითი ბარათის თანახმად, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, ...სა...ზე №...-ში. მცირე სარეაბილიტაციო სამუშაოები ითვალისწინებს შენობა-ნაგებობის გვერდითა ფასადზე გრაფიკული სამხატვრო სამუშაოების შესრულებას წარდგენილი ესკიზისა და ფოტომონტაჟის მიხედვით. ასევე, არსებული დაზიანებული სავენტილაციო არხის მილის მოწესრიგებას.

სასამართლომ განმარტა, რომ კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლზე ნებისმიერი სამშენებლო სამუშაოების ჩატარებისათვის აუცილებელია სათანადო ნებართვის არსებობა. აღნიშნულის არარსებობის შემთხვევაში კი, უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანო მესაკუთრეს/კანონიერ მოსარგებლეს განუსაზღვრავს ვადას ძეგლის მოვლა-პატრონობისათვის საჭირო ღონისძიებების განსახორციელებლად, რომლის შეუსრულებლობის შემთხვევაშიც, კანონმდებლობით დადგენილი წესით მას ეკისრება ჯარიმა. კანონმდებლობა იმპერატიულად განსაზღვრავს, თუ ვინ შეიძლება იყოს სამართალდამრღვევი და ვის შეიძლება დაეკისროს შესაბამისი პასუხისმგებლობა ჩადენილი სამართალდარღვევისათვის. სამშენებლო სამართალდარღვევის არსებობის შემთხვევაში, პირველ რიგში პასუხისმგებლობა ეკისრება იმ პირს (სუბიექტს), რომლის ქმედებამაც უშუალოდ გამოიწვია სამშენებლო სამართალდარღვევა, ხოლო, იმ შემთხვევაში, თუ შეუძლებელია ასეთი პირის დადგენა, სამართალდარღვევაზე პასუხისმგებლობა ეკისრება მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს/მოსარგებლეს, მრავალბინიანი სახლის მესაკუთრეს/მოსარგებლეს.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ სარეკონ-

სტრუქციო სამუშაოები მას არ განუხორციელებია. ასევე, მიუთითებს, რომ უძრავ ქონებაზე არსებული სახით მოიპოვა საკუთრების უფლება 2018 წელს. ამასთან, განმარტავს, რომ მისი ინტერესი უძრავი ქონების სწორედ პირველადი/ავთენტური სახის შენარჩუნება იყო. მოსარჩელე ადასტურებს, რომ გამწოვი მილი დაამონტაჟა, რომელიც მუნიციპალური ინსპექციის პირველი მითითებისთანავე მოხსნა და თავდაპირველი მდგომარეობა აღადგინა. გარდა ამისა, ვარაუდობს, რომ ქ. თბილისში, ...ს ...ზე №...-ში მდებარე ობიექტზე სარეკონსტრუქციო სამუშაოები 2016 წელსაა განხორციელებული, მაშინ, როდესაც თბილისის მერიის და თბილისის განვითარების ფონდის პროექტის ფარგლებში, ...ს ...ზე სრული რეაბილიტაცია განხორციელდა. ამასთან, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალურ ინსპექციაში მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, 2021 წლის 12 თებერვალს გაიმართა ზეპირი მოსმენის სხდომა, სადაც დ. ბ-მა აღნიშნა, რომ მიმართული აქვს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურისთვის და საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტოსთვის, ანესრიგებს დოკუმენტაციას, რისთვისაც ითხოვა მაქსიმალური ვადა.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელემ ვერ დაასაბუთა პოზიცია სადავო გარემოებებთან მიმართებით. საქმეში არსებული მასალებით, მათ შორის, ობიექტის საინვენტარიზაციო გეგმით, დაკვალვის აქტით, ფოტო-მასალითა და მოწმის ჩვენებით სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისში, ...ს ...ზე, №...-ში, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე (კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლი) სათანადო ნებართვის გარეშე განხორციელებულია ისეთი სახის სარეკონსტრუქციო-სარემონტო სამუშაოები, რომლებსაც ესაჭიროება უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვა, რაც სადავო შემთხვევაში, სახეზე არ არის. ამასთან, სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიცია კონკრეტულ სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე სამართალდარღვევის სუბიექტის განსაზღვრასთან დაკავშირებით. კერძოდ, ვინაიდან შეუძლებელია მშენებლობის მწარმოებელი პირის დადგენა, დ. ბ-ისთვის, როგორც მესაკუთრისთვის, პასუხისმგებლობის დაკისრება გამომდინარეობს მოქმედი კანონმდებლობიდან. ამასთანავე, გასათვალისწინებელია, რომ დ. ბ-ისთვის სახდელის შეფარდება არ მომხდარა მყისიერად, მას მიეცა მითითება, განესაზღვრა გონივრული ვადა დარღვევის გამოსასწორებლად, თუმცა, მის მიერ არ განხორციელებულა უკანონო სამშენებლო სამუშაოების დამადასტურებელი დოკუმენტაციის წარდგენა ან ობიექტის საინვენტარიზაციო გეგმასთან შესაბამისობაში მოყვანა. ასევე, უდავოა, რომ მოსარჩელეს არ წარმოუდგე-

ნია, საქმის წარმოების არცერთ ეტაპზე, რაიმე სახის ინფორმაცია ან მტკიცებულება, რითიც დაადასტურებდა სხვა პირის მიერ სადავო სამ-შენებლო სამუშაოების განხორციელებას და მისი პასუხისმგებლობის გამომრიცხავი გარემოებების არსებობას. სასამართლომ საინვენტარი-ზაციო გეგმასთან/ნახაზთან მიმართებით, დამატებით განმარტა, რომ აღნიშნული წარმოდგენს ერთ-ერთ მტკიცებულებას, რომელსაც მიუ-ხედავად მისი ხასიათისა, შეიძლება დაეყრდნოს ადმინისტრაციული ორგანო, თუმცა, მხედველობაში მიიღოს მისი სახე. ამ შემთხვევაში, მხოლოდ ის გარემოება, რომ წარმოდგენილი მტკიცებულება არ აკმა-ყოფილებს დღეს არსებულ სტანდარტს, დამოუკიდებლად და განყე-ნებულად ვერ გახდება გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებ-რივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი. ამასთან, აღნიშნული არ არის ერთადერთი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა სამართალ-დარღვევის ჩადენის ფაქტს.

რაც შეეხება, მოსარჩელის მითითებას ქალაქ თბილისის მუნიციპა-ლიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის ქალაქ თბილისის მუ-ნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2022 წლის 18 მარტის №5842807 ბრძანებაზე, რომლითაც მოწონებულია ქ. თბილისში (სექ-ტორი – ...ი), ...ს ...ზე №...-ში (უძრავი ძეგლი) საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე არსებულ შენობაში მცირე სარეაბილიტაციო სამუშაოების ჩატარების არქიტექტურული პროექტი და განსაზღვრულია უძრავ ძეგ-ლზე სამუშაოების ნებართვისა და სანებართვო მოწმობის გაცემის ვალ-დებულება, სასამართლომ განმარტა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპა-ლიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის ქალაქ თბილისის მუ-ნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2022 წლის 18 მარტის №5842807 ბრძანებით მოწონებული სარეაბილიტაციო სამუშაოები ით-ვალისწინებს შენობა-ნაგებობის გვერდითა ფასადზე გრაფიკული სამ-ხატვრო სამუშაოების შესრულებას წარდგენილი ესკიზისა და ფოტო-მონტაჟის მიხედვით, ასევე, არსებული დაზიანებული სავენტილაციო არხის მილის მოწესრიგებას. შესაბამისად, აღნიშნული სადავო საკით-ხზე, გავლენას ვერ მოახდენს.

სასამართლოს განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან სა-ხეზე არ არის ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 18 მაისის №... დადგენილების ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, შესაბამისად, ასევე, არ არსებობს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 17 აგვისტოს №1188 ბრძანების ბათილად ცნობის წინაპირობები.

3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2023 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა დ. ბ-იმა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 5 დეკემბრის განჩინებით დ. ბ-ის შუამდგომლობა მოსამართლის აცილების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში არ არსებობს მოსამართლე ი. თ-ს მიერ საქმის დამოუკიდებლად და მიუკერძოებლად განხილვაში ეჭვის შეტანის საფუძვლები, შუამდგომლობის ავტორმა ვერ მიუთითა გარემოებები, რომლებიც შეიძლება ქმნიდეს მოსამართლის მიერ საქმისადმი წინასწარი დაინტერესების საფუძველს. აპელანტის მიერ მითითებული გარემოებები, სასამართლოს შეფასებით, არ ქმნის გონიერი დამკვირვებლის თვალში მოსამართლის მიკერძოებულად აღქმის საკმარის საფუძველს. მოცემულ შემთხვევაში აპელანტის პოზიცია ემყარება იმ გარემოებას, რომ მოსამართლე ი. თ-ს 2012 წელს მონაწილეობა აქვს მიღებული მისი და მისი კომპანიების წინააღმდეგ მიმართული ადმინისტრაციული საქმეების განხილვაში, რომლებზედაც საქართველოს პარლამენტის დადგენილებით, ცნობილია პოლიტდევნილად, რაც სასამართლოს აზრით, არ შეიძლება გახდეს სასამართლოს მიკერძოებულობის დამადასტურებელი ფაქტი. სარჩელის დაკმაყოფილების ან დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის კომპეტენცია სწორედ სასამართლოს აქვს, რომელიც ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, წყვეტს სარჩელის საფუძვლიანობისა და კანონშესაბამისობის საკითხს თითოეული ფაქტობრივი გარემოების გათვალისწინებით.

4. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 12 დეკემბრის განჩინებით დ. ბ-ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2023 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და განმარტა, რომ შეფასების საგანს წარმოადგენს, მართლზომიერად დაჯარიმდა თუ არა აპელანტი (მოსარჩელე) შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლზე განხორციელებული უნებართვო სარეკონსტრუქციო სამუშაოებისათვის და მართებულად დაევალა თუ არა მას ობიექტის საინვენტარიზაციო გეგმასთან შესაბამისობაში მოყვანა.

პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ დ. ბ-ის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიეცა მითითება, განესაზღვრა გონივრული ვადა დარღვევის გამოსასწორებლად, თუმცა, მის მიერ არ განხორციელებულა უკანონო სამშენებლო სამუშაოების დამადასტურებელი დოკუმენტაციის წარდგენა ან ობიექტის საინვენტარიზაციო გეგმასთან შესაბამისობა-

ში მოყვანა. სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, აპელანტი სადავო აქტების ბათილად ცნობას და სასამართლო გადაწყვეტილების გაუქმებას იმ საფუძველით ითხოვს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს უკანონო რეკონსტრუქციის განხორციელების დრო არ დაუდგენია, შესაბამისად, არც განმახორციელებელი პირი და საერთოდ 2007 წლის შენობის მდგომარეობაც არ გამოუკვლევია, რომ არსებული მდგომარეობისთვის შეედარებინა. ერთადერთი ფაქტის არის, რომ 1989 წლის ბუნდოვანი საინვენტარიზაციო გეგმით 30 წლის შემდეგ აჯარიმებენ და კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის გადაკეთებას სთხოვენ, რომელმაც არსებული სახით შენობა 2018 წელს შეიძინა. ასევე, 2016 წელს მოხდა მთლიანად ქუჩის და შენობის რეკონსტრუქცია მერიის მიერ, რაც არ გაითვალისწინა სასამართლომ.

სასამართლოს მითითებით კანონმდებლობით ამომწურავადა განსაზღვრული იმ სუბიექტთა წრე, რომლებზეც შესაძლოა გავრცელდეს სამშენებლო საქმიანობაზე ზედამხედველობის სფეროში არსებული ნორმების მოქმედება. ზოგადი წესის თანახმად, სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე მშენებლობის განხორციელებისათვის პასუხისმგებლობა, პირველ რიგში, ეკისრება მშენებლობის განმახორციელებელ პირს, რომლის ქმედებამაც უშუალოდ გამოიწვია სამშენებლო სამართალდარღვევა და მხოლოდ ასეთი პირის მოუძიებლობის შემთხვევაში, პასუხისმგებლობა შეიძლება დაეკისროს უძრავი ქონების მესაკუთრეს ან/და მოსარგებლეს. ადმინისტრაციული სამართალწარმოების ინკვიზიციური ხასიათი არ გამორიცხავს მოსარჩელის ვალდებულებას, დამტკიცოს გარემოებები, რომელზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას და შესაგებელს. უდავოა, რომ აპელანტს არც ადმინისტრაციული წარმოებისას და არც სასამართლოში საქმის განხილვისას არ წარმოუდგენია, რაიმე სახის ინფორმაცია ან მტკიცებულება, რითიც დაადასტურებდა სხვა პირის მიერ სადავო სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებას და მისი პასუხისმგებლობის გამომრიცხავი გარემოებების არსებობას. ამდენად, მშენებლობის მწარმოებელი პირის დაუდგენლობის პირობებში დ. ბ.-ისთვის, როგორც მესაკუთრისთვის, პასუხისმგებლობის დაკისრება გამომდინარეობს მოქმედი კანონმდებლობიდან. საინვენტარიზაციო გეგმასთან/ნახაზთან მიმართებით პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად განმარტა, რომ აღნიშნული წარმოადგენს ერთ-ერთ და არა ერთადერთ მტკიცებულებას, რომელსაც მიუხედავად მისი ხასიათისა, შეიძლება დაეყრდნოს ადმინისტრაციული ორგანო. ამ შემთხვევაში, მხოლოდ ის გარემოება, რომ წარმოდგენილი მტკიცებულება არ აკმაყოფილებს დღეს არსებულ სტანდარტს, დამოუკიდებლად და განყენებულად ვერ გახდება გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი.

სასამართლოს მოსაზრებით, დაუსაბუთებელია და არ არის გამყარებული მტკიცებულებებით აპელანტის არგუმენტი მერიის მხრიდან 2016 წელს მთლიანად ქუჩის და შენობის რეკონსტრუქციის თაობაზე. აღნიშნულთან დაკავშირებით თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 27 ოქტომბრის საოქმო განჩინებით საქართველოს მუნიციპალური განვითარების ფონდიდან გამოთხოვილ იქნა ნებისმიერი მასალა, რომელიც უკავშირდება ქ. თბილისში, ...ს ...ზე №...-ში მდებარე ობიექტზე (კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლი) 2016 წელს განხორციელებულ სარეკონსტრუქციო სამუშაოებს. საქართველოს მუნიციპალური განვითარების ფონდის 2022 წლის 19 დეკემბრის №3487-გ პასუხის თანახმად ირკვევა, რომ სსიპ საქართველოს მუნიციპალური განვითარების ფონდს არ განუხორციელებია აღნიშნული პროექტი. ამდენად, აღნიშნული წერილი გამორიცხავს მოსარჩელის ვარაუდს მასზედ, რომ ქ. თბილისში, ...ს ...ზე №...-ში მდებარე ობიექტზე სარეკონსტრუქციო სამუშაოები 2016 წელს განხორციელდა თბილისის მერიისა და თბილისის განვითარების ფონდის პროექტის ფარგლებში. აპელანტი მხარე ასევე აპელირებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2022 წლის 18 მარტის №5842807 ბრძანებაზე, რომლითაც მოწონებულია ქ. თბილისში (სექტორი – ...) , ...ს ...ზე №...-ში (უძრავი ძეგლი) საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე არსებულ შენობაში მცირე სარეაბილიტაციო სამუშაოების ჩატარების არქიტექტურული პროექტი და განსაზღვრულია უძრავ ძეგლზე სამუშაოების ნებართვისა და სანებართვო მოწმობის გაცემის ვალდებულება. იმის დასადგენად, რამდენად გამოიცხავს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2022 წლის 18 მარტის №5842807 ბრძანება სადავო აქტით დადგენილი სამშენებლო სამართალდარღვევის ფაქტს, სააპელაციო სასამართლომ კიდევ ერთხელ გაამახვილა ყურადღება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 18 მაისის №... დადგენილებაზე, რომლითაც დ. ბ-ი დაჯარიმებულია შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე შემდეგი სარეკონსტრუქციო სამუშაოების განხორციელებისთვის: უძრავ ნივთზე დამატებულია ნიშები, კარის ლიობები, შეცვლილია სარდაფში ჩასასვლელი კარის ვიზუალი და გაბარიტები, დამატებულია გამწოვი მილები, დამატებულია შიდა ფართი შენობა-ნაგებობის გაბარიტების უცვლელად. აგრეთვე შეცვლილია არსებული ფანჯრის გაბარიტი და ვიზუალი, რომელიც განთავსებულია №... საკადასტრო კოდზე (ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის ქალაქ თბილისის მუნი-

ციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2022 წლის 18 მარტის №5842807 ბრძანებით მოწონებული სარეაბილიტაციო სამუშაოები კი, ითვალისწინებს შენობა-ნაგებობის გვერდითა ფასადზე გრაფიკული სამხატვრო სამუშაოების შესრულებას წარდგენილი ესკიზისა და ფოტომონტაჟის მიხედვით, ასევე, არსებული დაზიანებული სავენტილაციო არხის მილის მოწესრიგებას. შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად შეაფასა, რომ აღნიშნული ბრძანება სადავო საკითხზე, გავლენას ვერ მოახდენს.

სასამართლოს მოსაზრებით, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები ადასტურებენ, რომ აპელანტის – დ. ბ-ის მიერ, ქ. თბილისში, ...ს...ზე, №...-ში, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე (კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლი) სათანადო ნებართვის გარეშე განხორციელებულია ისეთი სახის სარეკონსტრუქციო-სარემონტო სამუშაოები, რომლებსაც ესაჭიროება უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვა. სააპელაციო საჩივრის ავტორმა ვერ წარმოადგინა იმგვარი ფაქტების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომლებსაც შეიძლება გამოეწვია სადავო გარემოებების სხვაგვარი შეფასება. საჩივრის განმხილველმა ორგანომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის შემდეგ მიიღო გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე, რის გამოც პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ არ არსებობდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 17 აგვისტოს №1188 ბრძანების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

4. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 12 დეკემბრის განჩინება, ასევე 2023 წლის 5 დეკემბრის განჩინება მოსამართლის აცილებაზე უარის თქმის შესახებ საკასაციო წესით გაასაჩივრა დ. ბ-იმ.

კასატორი აღნიშნავს, რომ არ არსებობს რაიმე დოკუმენტი, რაც დაადასტურებს რომ შეცვლილია შენობის თავდაპირველი იერსახე ან იგი შეცვლილია ნებართვის გარეშე. შესაბამისად, გაუგებარია, რა მტკიცებულებებზე დაყრდნობით მოხდა იმის დადგენა, რომ განხორციელებულია უნებართვო სარეკონსტრუქციო სამუშაოები. მიუხედავად აღნიშნულისა, მუნიციპალური ინსპექციის 2020 წლის 21 დეკემბრის მითითების მიხედვით, მოსარჩელეს დაევალა ფართის საინვენტარიზაციო გეგმასთან შესაბამისობაში მოყვანა. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარღვეულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით გათვალისწინებული საქმის ყოველმხრივ გამოკვლევის პრინციპი. მუნიციპალური ინსპექციის დადგენილება დაჯარიმების შესახებ იმგვარად იქნა გამოცემული, რომ არ იქნა გამოკვლეუ-

ლი, როგორი იყო შენობის პროექტი თავდაპირველად და განხორციელდა თუ არა უნებართვო სარეკონსტრუქციო სამუშაოები. ამასთან, გაუგებარია თუ მუნიციპალური ინსპექცია მიიჩნევს, რომ უნებართვო რეკონსტრუქცია არის განხორციელებული, როგორ ვერ ადგენს მის განმხორციელებელ პირს იმ პირობებში, როდესაც ყველა მესაკუთრის მონაცემები საჯარო რეესტრში აღრიცხულია.

კასატორის განმარტებით, შენობას კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის სტატუსი 2007 წელს მიენიჭა. მუნიციპალური ინსპექცია, ისე, რომ სათანადოდ არ ადგენს მოხდა თუ არა შენობის უნებართვო რეკონსტრუქცია ან როდის მოხდა, აჯარიმებს მოსარჩელეს და მოითხოვს კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის სტატუსის მქონე შენობის გადაკეთებას. ადმინისტრაციული ორგანოები ეყრდნობიან 1989 წლის საინვენტარიზაციო გეგმას და მას ადარებენ არსებულ მდგომარეობას. საგულისხმოა, რომ გეგმაზე არ ჩანს ის ცვლილებები, რაზეც მოსარჩელეს ედავებიან. ამასთან, დოკუმენტი არის არა საინვენტარიზაციო გეგმა, არამედ სართულბრივი გეგმა, რომლის სიზუსტეც სადავოა. გათვალისწინებულ უნდა იქნეს, რომ მთავარია არა 1989 წლის პერიოდის მდგომარეობა, არამედ 2007 წლის, რადგან სწორედ ამ დროს მიენიჭა კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის სტატუსი შენობას.

კასატორის განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში სრულად იქნა უგულებელყოფილი ის ფაქტი, რომ 2016 წელს მერიის მიერ განხორციელდა მთლიანი ქუჩის და, მათ შორის, ამ შენობის რეკონსტრუქცია/რეაბილიტაცია. გარდა ამისა, დარღვეულია საჯარო და კერძო ინტერესების პროპორციულობის პრინციპი. ...ზე №...-ში მდებარე ობიექტი წლებია ასეთ მდგომარეობაშია. შენობის იერსახე არ არის დამახინჯებული, არ ამახინჯებს გარემოს, არ არის სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისთვის საფრთხის შემცველი. სახელმწიფო ინტერესი არის, რომ კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლებს შეუნარჩუნდეთ თავიანთი პირვანდელი იერსახე, თუმცა იმის დადგენა, პირვანდელი მდგომარეობა შეცვლილია თუ არა, შეუძლებელია. ამ მოცემულობაში მოსარჩელის მხრიდან 8000 ლარის ჯარიმის გადახდა არანაირ საჯარო ინტერესს არ ემსახურება.

კასატორის განმარტებით, დაუსაბუთებელია თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 5 დეკემბრის განჩინება მოსამართლის აცილებაზე უარის თქმის შესახებ. მოსამართლე ი. თ.-ს 2012 წელს მონაწილეობა აქვს მიღებული მოსარჩელისა და მისი კომპანიების წინააღმდეგ მიმართული ადმინისტრაციული საქმეების განხილვაში, რომლებზედაც საქართველოს პარლამენტის დადგენილებით, დ. ბ.-ი ცნობილია პოლიტდევნილად. არაკანონიერი გადაწყვეტილებების გამო მოსარჩელე იძულებული გახდა დაეტოვებინა საქართველოს და ავსტრიაში მიეღო თავშესაფარი. საქმის გან-

ხილვისას მოსამართლის აცილების წინაპირობას წარმოადგენს მიუკერძოებლობის არარსებობის საფრთხე ან მხარის დასაბუთებული ეჭვები მოსამართლის მიკერძოების თაობაზე. მიუკერძოებლობის შეფასებისას ყურადღება ექცევა თვით მოვლენათა გარეგნულად გამოჩენის, საზოგადოების მიერ მისი აღქმის ფორმასაც. მოსამართლე საქმის განხილვისას, არა მხოლოდ უნდა იყოს მიუკერძოებელი, არამედ გონიერი დამკვირვებლის თვალშიც უნდა აღიქმებოდეს ასეთად. გონიერი/ობიექტური დამკვირვებლის თვალში აღნიშნული მოსამართლე ვერ იქნება აღქმული მიუკერძოებლად, მიუხედავად იმისა, სუბიექტურ ან/და ობიექტურ ტესტს დააკმაყოფილებს თუ არა. მოსარჩელე ყოველთვის საჯაროდ უპირისპირდებოდა და ამხელდა ყველა პიროვნებას, ვინც მისთვის ქონების წართმევაში მიიღო მონაწილეობა, მათ შორის, მოსამართლე ი. თ.-საც. აქვეყნებდა მათ სიას, წართმეულ შენობაზე გააკრა შესაბამისი ბანერი, სია და ინფორმაცია ასევე გავრცელებულ იქნა მედია საშუალებებითაც. შესაბამისად, დგინდება, რომ საჯაროდ დაპირისპირებული იყო მოსამართლესთან.

5. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 13 ივნისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული დ. ბ.-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2026 წლის 16 თებერვლის განჩინებით დ. ბ.-ის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა განისაზღვრა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ დ. ბ.-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება დ. ბ.-ის სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების თაობაზე შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული (გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები). ამავ კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო თვითონ მიიღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე,

თუ არ არსებობს ამ კოდექსის 412-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების საფუძვლები.

საქმეზე დადგენილია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ა) საქართველოს კულტურის, ძეგლთა დაცვისა და სპორტის მინისტრის 2007 წლის პირველი ოქტომბრის №3/181 ბრძანების თანახმად, დანართი №1-ში მითითებულ ობიექტებს (მათ შორის, ...ს ...ზე №...-ში მდებარე ობიექტს (ძეგლთა ნუსხაში იდენტიფიცირებულია ...ს ... №...)), დანართი №2-ში მითითებული სააღრიცხვო ბარათების შესაბამისად, მიენიჭა კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის სტატუსი; ბ) 2017 წლის 25 სექტემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქ. თბილისში, ...ს ...ზე, №...-ის მიმდებარედ, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 25.00 კვ.მ ფართზე, რეგისტრირებულია სსიპ თვითმმართველი ქალაქის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლება (ქონების საკადასტრო კოდი – №...). 2018 წლის 9 ოქტომბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქ. თბილისში, ...ს ...ზე, №...-ში მდებარე 62.15 კვ.მ ფართზე (სარდაფი), 2018 წლის 9 ოქტომბრის №... უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რეგისტრირებულია დ. ბ-ის საკუთრების უფლება (ქონების საკადასტრო კოდი №..., უფლების რეგისტრაციის თარიღი 2018 წლის 9 ოქტომბერი); გ) 2020 წლის 10 დეკემბერს, ქ. თბილისის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის თანამშრომლების მიერ, სამსახურის ცხელ ხაზზე შესული შეტყობინების საფუძველზე, განხორციელდა ...ს ...ზე №...-ში მდებარე დ. ბ-ის საკუთრებაში არსებული ობიექტის დათვალიერება; დ) 2020 წლის 21 დეკემბერს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის მიერ, დ. ბ-ის მიმართ შედგა №... მითითება, რომლის თანახმად, ქ. თბილისში, ...ს ...ზე №...-ში განთავსებულ კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლზე, დ. ბ-ის საკუთრებაში არსებულ ფართში (საკადასტრო კოდი – №...) განხორციელებულია უნებართვო სარეკონსტრუქციო სამუშაოები. კერძოდ: დამატებულია ნიშები, კარის ლიობები, შეცვლილია სარდაფში ჩასასვლელი კარის ვიზუალი და გაბარიტები, დამატებულია გამწოვი მილები, შეცვლილია არსებული ფანჯრის გაბარიტი და ვიზუალი, აგრეთვე, დამატებულია შიდა ფართი შენობა-ნაგებობის გაბარიტების უცვლელად. ამავე მითითებით დამრღვევს განესაზღვრა 20 (ოცი) კალენდარული დღის ვადა, განხორციელებული სამუშაოების კანონიერების დამადასტურებელი დოკუმენტაციის წარსადგენად ან ობიექტის საინვენტარიზაციო გეგმასთან შესაბამისობაში მოსაყვანად; ე) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 18 იანვრის №... შემოწმების აქტის თანახმად, დ. ბ-ის მიერ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექ-

ციის 2020 წლის 21 დეკემბრის №... მითითებით გათვალისწინებული პირობები არ შესრულდა; ვ) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციაში დ. ბ-ის მიმართ მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, 2021 წლის 12 თებერვალს გაიმართა ზეპირი მოსმენის სხდომა, სადაც დ. ბ-იმა დაადასტურა მითითებისა და შემოწმების აქტის ჩაბარება. მანვე განაცხადა, რომ სარეკონსტრუქციო სამუშაოები მის მიერ არ არის განხორციელებული. აღნიშნა, რომ მიმართული აქვს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურისთვის და საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტოსთვის, ანესრიგებს დოკუმენტაციას, რისთვისაც ითხოვა მაქსიმალური ვადა. მოსარჩელემ განმარტა, რომ სარეკონსტრუქციო სამუშაოები, არც წინა მესაკუთრის მიერ არის განხორციელებული. მისი ინფორმაციით, ფართში არსებული შიდა კონფიგურაცია თავდაპირველ მდგომარეობას შეესაბამება; ზ) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 18 მარტის №4-3136-გ/21 ბრძანებით, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის მიერ 2020 წლის 21 დეკემბრის №... მითითების (შემოწმების აქტი №..., შედგენილი 2021 წლის 18 იანვარს) საფუძველზე დ. ბ-ის მიმართ დაწყებულ სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე დადგენილების მიღების ვადა გაგრძელდა 2 თვით. ამავე ბრძანების თანახმად, დ. ბ-ის მიმართ, დადგენილების მიღებისათვის გაგრძელებული ორთვიანი ვადა აითვალა 2021 წლის 18 მარტიდან 2021 წლის 18 მაისის ჩათვლით; თ) ინსპექტირებისა და ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ტერიტორიის დაცვის სამმართველოს ...-...ის რაიონული განყოფილების უფროსის 2021 წლის 18 მაისის მოხსენებითი ბარათის თანახმად, 2021 წლის 18 მაისს, ქ. თბილისში, ...სა...ზე №...-ში მდებარე, დ. ბ-ის საკუთრებაში არსებული ფართის (საკადასტრო კოდი – №...) ხელმოწერედ გადამოწმებისას დადგინდა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2020 წლის 21 დეკემბრის №... მითითებით გათვალისწინებული სამართალდარღვევა არ გამოხატორბულა; ი) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 18 მაისის №... დადგენილებით, დ. ბ-ი დაჯარიმდა 8 000 (რვა ათასი) ლარით, ქ. თბილისში, ...სა..., №..., №... საკადასტრო კოდზე (კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლი), შესაბამისი საწინებართვო დოკუმენტაციის გარეშე სარეკონსტრუქციო სამუშაოების განხორციელებისთვის (დამატებულია ნიშები, კარის ლიოზები, შეცვლილია სარდაფში ჩასასვლელი კარის ვიზუალი და გაბარიტები, დამატებულია გამწოვი მილები, დამატებულია შიდა ფართი შენობა-ნაგებობის გაბარიტების უცვლელად. აგრეთვე შეცვლილია არსებული ფანჯრის გაბარიტი და ვიზუალი, რომელიც განთავსებულია №... საკადასტრო

კოდზე (ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი)). ამავე დადგენილებით, დ. ბ-ის დაევალა, ქ. თბილისში, ... №..., №... საკადასტრო კოდზე (კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლი), შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე რეკონსტრუირებული ობიექტის (დამატებულია ნიშები, კარის ლიობები, შეცვლილია სარდაფში ჩასასვლელი კარის ვიზუალი და გაბარიტები, დამატებულია გამწოვი მილები, დამატებულია შიდა ფართი შენობა-ნაგებობის გაბარიტების უცვლელად. აგრეთვე შეცვლილია არსებული ფანჯრის გაბარიტი და ვიზუალი, რომელიც განთავსებულია №... საკადასტრო კოდზე (ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი)) საინვენტარიზაციო გეგმასთან შესაბამისობაში მოყვანა; კ) 2021 წლის 14 ივლისს დ. ბ-მა №19/01211951476-01 ადმინისტრაციული საჩივარი წარადგინა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 18 მაისის №... დადგენილების ბათილად ცნობა მოითხოვა; ლ) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 17 აგვისტოს №1188 ბრძანებით, დ. ბ-ის 2021 წლის 14 ივლისის №19/01211951476-01 ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. ძალაში დარჩა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 18 მაისის №... დადგენილება; მ) საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტოს 2022 წლის 5 იანვრის №19/25 მიმართვის თანახმად, სსიპ საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტოს დოკუმენტთა საცავში არ მოიძებნა ქ. თბილისში, ...ს ...ზე №...-ში არსებული ნაგებობის შესახებ საპროექტო დოკუმენტაცია (ნახაზები, ფოტომასალა); ნ) სსიპ საქართველოს მუნიციპალური განვითარების ფონდის 2022 წლის 19 დეკემბრის №3487-გ წერილის თანახმად, სსიპ საქართველოს მუნიციპალური განვითარების ფონდს არ განუხორციელებია ქ. თბილისში, ...ს ...ზე №...-ში მდებარე ობიექტის სარეკონსტრუქციო სამუშაოების პროექტი; ო) 2019 წლის 13 დეკემბერს დ. ბ-ის მიერ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში წარდგენილია მოთხოვნა – ქ. თბილისში, ...ს ...ზე №...-ში არსებულ უძრავ ნივთზე მცირე სარეაბილიტაციო სამუშაოების (არსებულ ფასადზე გრაფიკული სამხატვრო სამუშაოების, არსებული გამწოვი მილის მოწესრიგებისა და საფეხმავლო ბილიკზე არსებულ სარდაფში ჩასანათებელი ლუქის, გზის ნიშნულიდან 20 სმ-ით აწევის თაობაზე) წარმოების ნებართვის გაცემაზე. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2020 წლის 13 იანვრის №... გადაწყვეტილებით, დ. ბ-ის მიერ წარდგენილ განცხადებაზე დადგენილია ხარვეზი, მათ შორის, ლუქის აწევასთან დაკავშირებით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის

იურიდიული პირის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2022 წლის 18 მარტის №5842807 ბრძანებით, მოწონებულია ქ. თბილისში (სექტორი – ...), ...ს ...ზე №...-ში (უძრავი ძეგლი) საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე არსებულ შენობაში მცირე სარეაბილიტაციო სამუშაოების ჩატარების არქიტექტურული პროექტი და განისაზღვრა უძრავ ძეგლზე სამუშაოების ნებართვისა და სანებართვო მოწმობის გაცემის ვალდებულება. ამავე ბრძანების თანახმად, მშენებლობის ვადა განისაზღვრა 2022 წლის 18 მარტიდან 2022 წლის 18 აგვისტოს ჩათვლით. არქიტექტურულ პროექტზე დართული განმარტებითი ბარათის თანახმად, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, ...ს ...ზე №...-ში. მცირე სარეაბილიტაციო სამუშაოები ითვალისწინებს შენობა-ნაგებობის გვერდითა ფასადზე გრაფიკული სამხატვრო სამუშაოების შესრულებას წარდგენილი ესკიზისა და ფოტომონტაჟის მიხედვით. ასევე, არსებული დაზიანებული სავენტილაციო არხის მილის მოწესრიგებას.

მოცემულ შემთხვევაში მთავარ სადავო საკითხს წარმოადგენს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 18 მაისის №... დადგენილებისა და შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 17 აგვისტოს №1188 ბრძანების კანონიერება. ამდენად, განსახილველი დავის ფარგლებში უნდა შეფასდეს დ. ბ-ის სამართალდამრღვევად მიჩნევის, მისთვის 8000 ლარის ოდენობით ჯარიმის დაკისრებისა და შენობა-ნაგებობის საინვენტარიზაციო გეგმასთან შესაბამისობაში მოყვანის დავალების საფუძვლების არსებობა.

საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსზე, რომელიც ადგენს: ა) საქართველოს სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების სისტემას, მის ძირითად პრინციპებს, მიზნებსა და ამოცანებს, აგრეთვე სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების იერარქიასა და შემადგენლობას, მათი შემუშავებისა და დამტკიცების წესებს; ბ) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს და შენობა-ნაგებობის მიმართ ძირითად მოთხოვნებს; გ) მშენებლობის ნებართვის გაცემის, მშენებლობის ზედამხედველობის, სამშენებლო სამართალდარღვევათა ცალკეულ სახეებს, პასუხისმგებლობის ზომებს, სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების წესებს (1-ლი მუხლი).

მიუთითებული კოდექსის 122-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ამ კოდექსის XIV და XV თავების მიზნებისთვის სამშენებლო სამართალდამრღვევი შეიძლება იყოს: ა) მშენებლობის ნებართვის მფლობელი; ბ)

უნებართვო მშენებლობის განმახორციელებელი პირი; გ) შენობა-ნაგებობის ან/და სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ან მოსარგებლე – თუ ვერ დგინდება მშენებლობის განმახორციელებელი პირი; დ) უნებართვო მშენებლობის განხორციელებისას, თუ მიწის ნაკვეთი სახელმწიფო ან/და მუნიციპალიტეტის საკუთრებაა, – უნებართვო მშენებლობის განმახორციელებელი პირი, ხოლო თუ ეს პირი ვერ დგინდება – მიწის ნაკვეთით მოსარგებლე; ე) მესაკუთრე, რომლის შენობა-ნაგებობის ავარიულობის ხარისხი უშუალო საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლეს ან/და ჯანმრთელობას, გარდა კულტურული/არქიტექტურული ძეგლის სტატუსის მქონე შენობისა, რომლის რეკონსტრუქციის ან/და დემონტაჟის შესახებ მესაკუთრემ მიმართა შესაბამის ორგანოს და ვერ მიიღო საჭირო ნებართვა.

საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ ზემოაღნიშნული ნორმა უძრავი ნივთის მესაკუთრისთვის პასუხისმგებლობის დაკისრების შესაძლებლობას უშვებს მშენებლობის განმახორციელებელი პირის დაუდგენლობის შემთხვევაში. ამასთან, უძრავი ნივთის მესაკუთრეზე სამშენებლო სამართალდარღვევისათვის პასუხისმგებლობის დაკისრება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც არ არის დადგენილი მართლსაწინააღმდეგო ქმედების ჩამდენი პირი, არ ადასტურებს უძრავი ქონების მესაკუთრისათვის პასუხისმგებლობის დაკისრებას სხვისი ბრალისათვის, ასეთ შემთხვევაში მესაკუთრე პასუხს აგებს არა სხვისი, არამედ თავისი ბრალისათვის, რომელიც გამოვლინებას პოულობს მის უმოქმედობაში: სწორედ მესაკუთრეს ეკისრება ვალდებულება, უზრუნველყოს სათანადო სამშენებლო ნორმების დაცვა, ზედამხედველობის ორგანოს მითითების შესრულება, მის საკუთრებაში არსებული ნაგებობის უსაფრთხოების მოთხოვნებთან შესაბამისობა და შემდგომში კანონშესაბამისი ექსპლუატაცია, ამ ვალდებულების შეუსრულებლობა იწვევს კანონით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობის დაკისრებას (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 6 ივნისის განჩინება საქმეზე №ბს-215-213(კ-12)).

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 123-ე მუხლი განსაზღვრავს სამშენებლო სამართალდარღვევასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების წესს, კერძოდ, (1) ამ მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო ადმინისტრაციულ წარმოებას იწყებს სამართალდამრღვევის მიმართ მითითების გაცემით, რომელიც წარმოადგენს სამშენებლო საქმიანობაზე დამრღვევის მიმართ გაცემულ შენიშვნას შეუსაბამობაზე და მოთხოვნას, რომლითაც განისაზღვრება გონივრული ვადა, რომლის ფარგლებშიც მან უნდა შეასრულოს მითითებით დადგე-

ნილი პირობები სამშენებლო სამართალდარღვევის გამოსასწორებლად.

ზემოაღნიშნული კოდექსის 124-ე მუხლის მიხედვით, (1) მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის განმახორციელებელი ორგანო უფლებამოსილია გასცეს მითითება: ა) სამშენებლო დოკუმენტაციის წარდგენის შესახებ ან/და დარღვევის გამოსწორების შესახებ; ბ) სამშენებლო ობიექტზე არსებული სამშენებლო მასალის, ნაკეთობისა და კონსტრუქციის გამოყენების აკრძალვის შესახებ, თუ ისინი ვერ პასუხობენ დადგენილ მოთხოვნებს; გ) მშენებლობის ორგანიზების პროექტით დადგენილი წესების დარღვევის გამოსწორების შესახებ; (2) დარღვევის გამოსწორების შესახებ მითითება გაიცემა გონივრული ვადით; (3) მითითებით განსაზღვრული ვადის გასვლის შემდეგ მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო არაუმეტეს 7 კალენდარული დღის ვადაში ამოწმებს მითითების შესრულებას, ადგენს შემოწმების აქტს და მასში ასახავს ინფორმაციას მითითების შესრულების ან შეუსრულებლობის შესახებ.

მითითებული კოდექსის 125-ე მუხლის მიხედვით, (1) მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო ვალდებულია შემოწმების აქტის შედგენიდან 2 თვის ვადაში მიიღოს დადგენილება სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე; (2) მოტივირებული საფუძვლის არსებობისას სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე დადგენილების მიღების ვადა შეიძლება გაგრძელდეს არაუმეტეს 2 თვით; (4) თუ შემოწმების აქტში დაფიქსირებულია დარღვევა, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო იღებს დადგენილებას სამშენებლო სამართალდარღვევის დაჯარიმების შესახებ.

ზემოაღნიშნული კოდექსის სადავო პერიოდში მოქმედი 131-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, უნებართვო მშენებლობა (გარდა ამ მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა) საქართველოს ტყის კოდექსითა და „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე, განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორიაზე ან ზონაში, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ან/და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში გამოიწვევს დაჯარიმებას სახელმწიფოს ან მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე – 25 000 ლარის ოდენობით. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, ამ მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ ტერიტორიაზე I კლასის შენობა-ნაგებობის უნებართვო ახალი მშენებლობა, რეკონსტრუქცია ან/და დემონტაჟი გამოიწვევს დაჯარიმებას 8 000 ლარის ოდენობით.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2020 წლის 21 დეკემბერს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექ-

ციის მიერ, დ. ბ-ის მიმართ შედგა №... მითითება, რომლის თანახმად, ქ. თბილისში, ...ს ...ზე №...-ში განთავსებულ კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლზე, დ. ბ-ის საკუთრებაში არსებულ ფართში (საკადასტრო კოდი – №...) განხორციელებულია უნებართვო სარეკონსტრუქციო სამუშაოები. კერძოდ: დამატებულია ნიშები, კარის ლიობები, შეცვლილია სარდაფში ჩასასვლელი კარის ვიზუალი და გაბარიტები, დამატებულია გამწოვი მილები, შეცვლილია არსებული ფანჯრის გაბარიტი და ვიზუალი, აგრეთვე, დამატებულია შიდა ფართი შენობა-ნაგებობის გაბარიტების უცვლელად. ამავე მითითებით დამრღვევს განესაზღვრა 20 (ოცი) კალენდარული დღის ვადა, განხორციელებული სამუშაოების კანონიერების დამადასტურებელი დოკუმენტაციის წარსადგენად ან ობიექტის საინვენტარიზაციო გეგმასთან შესაბამისობაში მოსაყვანად. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 18 იანვრის №... შემოწმების აქტის თანახმად, დ. ბ-ის მიერ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2020 წლის 21 დეკემბრის №... მითითებით გათვალისწინებული პირობები არ შესრულდა. შედეგად ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 18 მაისის №... დადგენილებით, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 131-ე მუხლის მე-3 ნაწილის საფუძველზე უძრავი ქონების მესაკუთრე – დ. ბ-ი დაჯარიმდა 8 000 (რვა ათასი) ლარით და დაევალა, შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე რეკონსტრუირებული ობიექტის საინვენტარიზაციო გეგმასთან შესაბამისობაში მოყვანა.

საკასაციო პალატა მიუთითებს „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის მიზანია საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვა და ამ სფეროში წარმოშობილი სამართლებრივი ურთიერთობების მოწესრიგება (1-ლი მუხლი).

ზემოაღნიშნული კანონის 24-ე მუხლის მიხედვით, აკრძალულია ძეგლზე რაიმე სამუშაოების ჩატარება საქართველოს კანონმდებლობით, მათ შორის, ამ კანონით დადგენილი შესაბამისი ნებართვის გარეშე. ამავე კანონის 25-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, ძეგლზე ჩასატარებელი სამუშაოები იყოფა შემდეგ ტიპებად: ა) კვლევითი სამუშაოები – სამეცნიერო-საძიებო და პრაქტიკული სამუშაოები, რომელთა მიზანია ძეგლთან დაკავშირებული ინფორმაციის მოძიება, მათ შორის, მისი მდგომარეობის, დაზიანებებისა და მათი გამომწვევი მიზეზების დადგენა, სარეაბილიტაციო ღონისძიებათა შესახებ რეკომენდაციების შემუშავება; ბ) სარეაბილიტაციო სამუშაოები – ძეგლის მდგომარეობის გაუმჯობესების მიზნით განხორციელებული, საქართველოს კანონმდებლობით, მათ შორის, ამ კანონით დადგენილი წესით ჩატარებული

სამუშაოების ერთობლიობა.

დასახელებული ნორმების სამართლებრივი ანალიზის შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლზე ნებისმიერი სახის სამუშაოს განხორციელებისას აუცილებელია ნებართვის მოპოვება, წინააღმდეგ შემთხვევაში მათზე განხორციელებული ზემოქმედება ჩაითვლება უნებართვოდ წარმოებულ, თვითნებურ სამუშაოდ, რისთვისაც განსაზღვრულია კანონმდებლობის შესაბამისი პასუხისმგებლობა.

„კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლზე სამუშაოებისა და არქეოლოგიური სამუშაოების ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებული ღონისძიებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 26 მარტის №137 დადგენილების მე-2 მუხლის თანახმად, საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს მიეცა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში არსებული კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლზე წარმოებული სამუშაოების ან/და სანებართვო პირობების კონტროლის უფლებამოსილების დელეგირების უფლება. სამინისტრომ კი, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების საფუძველზე, აღნიშნული უფლებამოსილების დელეგირება მოახდინა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტზე, სადაც ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოების, მათ შორის, კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლზე განხორციელებული სამუშაოების კონტროლისა და ზედამხედველობის ვალდებულება გააჩნდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალურ ინსპექციას. შესაბამისად, მუნიციპალური ინსპექცია წარმოადგენდა სამშენებლო საქმიანობაზე ზედამხედველობის უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს.

საკასაციო სასამართლო დამატებით მიუთითებს „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-15 მუხლის პირველ და მე-2 პუნქტებზე, რომელთა თანახმად, ობიექტისათვის კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის სტატუსის მინიჭების საფუძველია მისი ისტორიული ან კულტურული ღირებულება, დაკავშირებული მის სიძველესთან, უნიკალურობასთან ან ავთენტურობასთან. ძეგლის სტატუსი ასევე შეიძლება მიენიჭოს ფიზიკურად, ფუნქციურად, ისტორიულად ან ტერიტორიულად დაკავშირებული კულტურული მემკვიდრეობის ობიექტების ერთობლიობას, რომელიც ტოპოგრაფიულად იდენტიფიცირებადი ერთეულია. ამ შემთხვევაში მის უძრავ და მოძრავ ნაწილებზე ვრცელდება ამ კანონით უძრავი და მოძრავი ძეგლების მიმართ დადგენილი შესაბამისი წესები. ამასთან, ამავე კანონის მე-3 მუხლის „მ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვა განმარტებულია როგორც სამართლებრივ, სამეცნიერო-კვლევით, სარეაბილიტაციო, საინფორმაციო და საგანმანათლებლო ღონისძიებათა ერ-

თობლიობა, რომლის მიზანია კულტურული მემკვიდრეობის სრული მრავალფეროვნებით შენარჩუნება და მისი მდგრადი განვითარების უზრუნველყოფა.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოპასუხის მიერ ისე იქნა გამოცემული სადავო დადგენილება, რომ სრულად არ ყოფილა შესწავლილი და გამოკვლეული საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. კერძოდ, მოსარჩელეს ისე დაეკისრა პასუხისმგებლობა კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლზე სარეკონსტრუქციო სამუშაოების განხორციელებისათვის, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს სათანადოდ არ დაუდგენია მათი განხორციელების დრო და განმახორციელებელი პირის ვინაობა. საგულისხმოა, რომ საქართველოს კულტურის, ძეგლთა დაცვისა და სპორტის მინისტრის 2007 წლის პირველი ოქტომბრის №3/181 ბრძანების თანახმად, ...ს ...ზე №...-ში მდებარე ობიექტს მიენიჭა კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის სტატუსი. შესაბამისად, არსებითი ხასიათის მნიშვნელობას იძენს დადგინდეს შენობა-ნაგებობის მდგომარეობა 2007 წლისათვის. როგორც ზემოთ აღინიშნა, კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლზე ნებისმიერი სახის სამუშაოს განხორციელებისას აუცილებელია ნებართვის მოპოვება, წინააღმდეგ შემთხვევაში მათზე განხორციელებული ზემოქმედება ჩაითვლება უნებართვოდ წარმოებულ, თვითნებურ სამუშაოდ, რისთვისაც განსაზღვრულია კანონმდებლობის შესაბამისი პასუხისმგებლობა. წინამდებარე დავის ფარგლებში, იმ შემთხვევაში, თუ დადგინდება, რომ სადავო სარეკონსტრუქციო სამუშაოები უკვე განხორციელებული იყო იმ დროისათვის როდესაც შენობა-ნაგებობას მიენიჭა კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის სტატუსი, ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა იმსჯელოს რამდენად აქვს მოსარჩელეს შესაძლებლობა მოიყვანოს ობიექტი საინვენტარიზაციო გეგმასთან შესაბამისობაში. აღნიშნულის გათვალისწინებით, დ. ბ.-ისთვის პასუხისმგებლობის დაკისრება იმ პირობებში, როდესაც ადმინისტრაციულ ორგანოს არ მიუღია სათანადო ზომები სამუშაოების განხორციელების დროისა და მისი განმახორციელებელი პირის ვინაობის დასადგენად, მიუთითებს მოპასუხე ინსპექციის მიერ საქმის გარემოებების არასათანადოდ გამოკვლევაზე.

საკასაციო პალატა კიდევ ერთხელ უსვამს ხაზს კასატორის შედავებას, რომ 2016 წელს მერიის მიერ განხორციელდა მთლიანი ქუჩის და, მათ შორის, მისი შენობის რეკონსტრუქცია/რეაბილიტაცია, რაც აგრეთვე, შეფასების გარეშე იქნა დატოვებული მოპასუხის მიერ. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ წინამდებარე დავის ფარგლებში გამოთხოვილ იქნა ნებისმიერი მასალა, რომელიც უკავშირდება ქ. თბილისში, ...ს ...ზე №...-ში მდებარე ობიექტზე (კულტურული მემკვიდრე-

ობის უძრავი ძეგლი) 2016 წელს განხორციელებულ სარეკონსტრუქციო სამუშაოებს, არქიტექტურული პროექტი, რა სახით იყო აღნიშნული შენობა აღრიცხული მუნიციპალური განვითარების ფონდში, რა სახით იქნა შეთანხმებული ცვლილების და რეკონსტრუქციის პროექტი და ასევე ამ რეკონსტრუქციის შედეგის ამსახველი მტკიცებულებები. საქართველოს მუნიციპალური განვითარების ფონდის 2022 წლის 19 დეკემბრის №3487-გ პასუხის თანახმად, სსიპ საქართველოს მუნიციპალური განვითარების ფონდს არ განუხორციელებია აღნიშნული პროექტი.

საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მხოლოდ საქართველოს მუნიციპალური განვითარების ფონდის 2022 წლის 19 დეკემბრის №3487-გ მომართვა არ ქმნის კასატორის ზემოაღნიშნული შედავების გამორიცხვის საფუძველს. აღნიშნული პროექტი არ განხორციელებულა სსიპ საქართველოს მუნიციპალური განვითარების ფონდის მიერ, რაც არ გამორიცხავს სადავო დადგენილების საფუძველად მითითებული რეკონსტრუქციის განხორციელებას სხვა პირის მიერ რეაბილიტაციის პროექტის ფარგლებში. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები არ ქმნის იმ გარემოების დადგენის საფუძველს, განხორციელდა თუ არა ქ. თბილისში, ...ს ...ზე №...-ში მდებარე ობიექტის რეკონსტრუქცია/რეაბილიტაცია სხვა პირის მიერ იმ სახით, რაც საფუძველად დაედო მოსარჩელის მიმართ სადავო დადგენილების გამოცემას.

საგულისხმოა, რომ მოსარჩელეს პასუხისმგებლობა დაეკისრა I კლასის შენობა-ნაგებობის უნებართვო რეკონსტრუქციისათვის. აღნიშნულთან, დაკავშირებით საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 96-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, (1) შენობა-ნაგებობები ადამიანის ჯანმრთელობის დაცვის, გარემოს დაცვის, აგრეთვე მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და ექსპლუატაციაში მიღების თვალსაზრისით იყოფა 5 კლასად: ა) I კლასის შენობა-ნაგებობა – შენობა-ნაგებობა, რომელიც ხასიათდება უმნიშვნელო რისკით; ბ) II კლასის შენობა-ნაგებობა – შენობა-ნაგებობა, რომელიც ხასიათდება დაბალი რისკით; გ) III კლასის შენობა-ნაგებობა – შენობა-ნაგებობა, რომელიც ხასიათდება საშუალო რისკით; დ) IV კლასის შენობა-ნაგებობა – შენობა-ნაგებობა, რომელიც ხასიათდება მაღალი რისკით; ე) V კლასის შენობა-ნაგებობა – მომეტებული ტექნიკური საფრთხის შემცველი შენობა-ნაგებობა. ამავე კოდექსის 94-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობა, ამ კოდექსით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, ექვემდებარება მშენებლობის მარტივ შეტყობინებას.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ I კლასის შენობა-ნაგებო-

ბის მშენებლობისთვის შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოსათვის შეტყობინების ვალდებულება პირველად, 2008 წლის 27 ოქტომბრის საკანონმდებლო ცვლილების სახით, ასახულ იქნა „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 11 აგვისტოს №140 დადგენილების (ძალადაკარგულია საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით) მე-60 მუხლში, რომელიც მანამდე დასახელებული შეტყობინების ვალდებულებას არ ითვალისწინებდა. შესაბამისად, ნებართვის აღებისა და შეტყობინების ვალდებულება არ ვრცელდებოდა 2008 წლის 27 ოქტომბრამდე, I კლასის შენობა-ნაგებობაზე, განხორციელებულ რეკონსტრუქციაზე. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო რეგულირება I კლასის შენობა-ნაგებობის შემთხვევაში კიდევ ერთხელ უსვამს ხაზს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სამშენებლო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოების განხორციელების პერიოდის დადგენის საჭიროებას.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად ცნოს იგი და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის გამოყენების აუცილებელ წინაპირობას წარმოადგენს სასამართლოს მხრიდან საქმის გარემოებების გამოკვლევისა და სადავო საკითხის არსებითად გადაწყვეტის შეუძლებლობა. „...საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს იმ შემთხვევაში, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება. მათი დადგენა მხოლოდ ადმინისტრაციულ ორგანოს შეუძლია მისთვის კანონით მინიჭებული უფლებამოსილებიდან გამომდინარე ან აღნიშნული საკითხი მის დისკრეციას განეკუთვნება. შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სასამართლოს მიერ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება..“ (სუს 13.12.2018წ. №ბს-681-681(კ-18) გადაწყვეტილება). საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე გამოტანილი სასამართლო გადაწყვეტილების შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს არ ევალება კონკრეტული შინაარსის ადმინისტრაციული

ციული აქტის გამოცემა, ასეთ შემთხვევაში გასაჩივრებული აქტი უქმდება სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, შესაბამისად გამოსაცემი აქტის შინაარსი დამოკიდებულია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ხელახალი ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად საქმის გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევის შედეგებზე. ადმინისტრაციულ პროცესში მოქმედი ინკვიზიციურობის პრინციპის გათვალისწინებით (სასკ-ის მე-4, მე-19 მუხ.) მართალია, სასამართლოს აქვს შესაძლებლობა ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევის მიზნით შეაგროვოს დამატებითი მტკიცებულებები, თუმცა აღნიშნული უზრუნველყოფს ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში დაშვებული ხარვეზების აღმოფხვრას და არა ორგანოში განსახორციელებელი წარმოების ჩანაცვლებას.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის მიერ გამოკვლევას საჭიროებს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები, კერძოდ, ასეთის არსებობის შემთხვევაში დასადგენია საჩივრისტრუქციო სამუშაოების განხორციელების დრო და განმასხვრციელებელი პირის ვინაობა, რა დროსაც შეფასება უნდა მიეცეს კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების დაცვის განსაკუთრებულ მნიშვნელობას, საკასაციო პალატა მოკლებულია შესაძლებლობას არსებითად შეაფასოს სადავო საკითხი. ამდენად, არსებობს სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად გასაჩივრებული – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 18 მაისის №... დადგენილების ბათილად ცნობის საფუძველი. ამასთან, აღნიშნული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნობის პირობებში არსებობს ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით მიღებული გადაწყვეტილების – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 17 აგვისტოს №1188 ბრძანების სრულად ბათილად ცნობის წინაპირობა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და დ. ბ.-ის საკასაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველი.

საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადანაწევტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით, სააპელაციო საჩივარზე – 150 ლარი, ხოლო საკასაციო საჩივარზე – 300 ლარი, რომლის გადახდაც სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ მოპასუხეებს.

რაც შეეხება თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 5 დეკემბრის განჩინებას მოსამართლის აცილებაზე უარის თქმის თაობაზე, საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 31-ე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტზე, რომლის შესაბამისად, მოსამართლემ არ შეიძლება განიხილოს საქმე ან მონაწილეობა მიიღოს საქმის განხილვაში, თუ პირადად, პირდაპირ ან არაპირდაპირ დაინტერესებულია საქმის შედეგით, ან თუ არის სხვა ისეთი გარემოება, რომელიც ეჭვს იწვევს მის მიუკერძოებლობაში. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მოსამართლის დამოუკიდებლობა და მიუკერძოებლობა სამართლიანი სასამართლოს უფლების ქვაკუთხედი და მართლმსაჯულების განხორციელების უმთავრესი პრინციპია, ხოლო მის წარმოებაში არსებულ საქმეზე გადანაწევტილების გამოტანა მოსამართლის უმთავრეს ფუნქციას წარმოადგენს. ამასთან, სამოსამართლო ქცევის ბანგალორის პრინციპების (დამოუკიდებლობა, მიუკერძოებლობა, პატიოსნება, ეთიკური ნორმების დაცვა, თანასწორობა, კომპეტენტურობა და გულმოდგინება) მიხედვით, მოსამართლემ თვითააცილება უნდა მოითხოვოს ნებისმიერი საპროცესო მოქმედების განხორციელებისაგან, რომელშიც ობიექტურ დამკვირვებელს შესაძლოა, გაუჩნდეს ეჭვი, რომ მოსამართლეს შეუძლია საქმის მიუკერძოებლად გადანაწევტა. სასამართლოს მიერ საქმის მიუკერძოებლად განხილვის პრინციპი და შესაბამისად, გარკვეული წინაპირობების არსებობისას საქმის აცილების ვალდებულება წარმოადგენს ადამიანის უფლებებისა და ძირითადი თავისუფლებების დაცვის შესახებ ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი ნაწილით გარანტირებული სამართლიანი სასამართლო უფლების შემადგენელ ელემენტსაც, რომლის თანახმად, ყოველ ადამიანს აქვს უფლება, მისი სამოქალაქო უფლება-მოვალეობების განსაზღვრისას და მისთვის წაყენებული ნებისმიერი სისხლის სამართლის ბრალდების განხილვისას საქმე გონივრულ ვადებში, სამართლიანად და საჯაროდ გაარჩიოს კანონის საფუძველზე შექმნილმა დამოუკიდებელმა და მიუკერძოებელმა სასამართლომ. მოცემულ შემთხვევაში დ. ბ-ი ვერ მიუ-

თითებს იმგვარ გარემოებებზე, რომელიც მოსამართლის მიუკერძოებლობაში ეჭვის შეტანას განაპირობებდა. ამდენად, მართებულია სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა აცილებაზე უარის თქმის შესახებ და არ არსებობს მითითებული განჩინების გაუქმების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

გ ა ღ ა ნ ყ ვ ი ტ ა :

1. დ. ბ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 5 დეკემბრის განჩინება მოსამართლის აცილებაზე უარის თქმის შესახებ;
3. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 12 დეკემბრის განჩინება და საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
4. დ. ბ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
5. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 18 მაისის №... დადგენილება სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე და დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციას საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;
6. ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 17 აგვისტოს №1188 ბრძანება;
7. დ. ბ-ის სარჩელი დანარჩენ ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს;
8. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციას დ. ბ-ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელზე, სააპელაციო და საკასაციო საჩივრებზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ჯამში 550 (100+150+300) ლარის ოდენობით ანაზღაურება;
9. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

3. შენიშნის დამონტაჟი

**სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე
შენიშნის დამონტაჟის განთავსების შედეგად შედეგების (გადაწყვეტილება)
და ანგარიშის დამონტაჟის ვადის გაგრძელების საფუძველი**

**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელმწიფო**

№ 34-34(კ-24)

5 მარტი, 2025 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა
შემადგენლობა: ქ. ცინცაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ნ. სხირტლაძე,
გ. მაკარიძე**

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2022 წლის 5 აპრილს სს „ს...მა“ სასარჩელო განცხადებით მიმართა
რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლე-
გიას, მოპასუხეების ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიისა და
ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობისა და
ადგილობრივი მოსაკრებლის სამსახურის (2022 წლის 01 იანვრიდან –
ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექ-
ცია) მიმართ.

მოსარჩელემ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამ-
ხედველობისა და ადგილობრივი მოსაკრებლის სამსახურის 2021 წლის
22 ნოემბრის №06.38213261 ბრძანებისა (სს „ს...ს“ დაჯარიმებისა და
სატელეკომუნიკაციო მოწყობილობების დემონტაჟის თაობაზე) და ქა-
ლაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის 2022 წლის 08 თებერვლის
№38.382203915 ბრძანების (საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის
შესახებ) ბათილად ცნობა მოითხოვა.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კო-
ლეგიის 2022 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებით სს „ს...ს“ სარჩელი
დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაწყვეტილად ბა-
თილად იქნა ცნობილი ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის ზე-
დამხედველობისა და ადგილობრივი მოსაკრებლის სამსახურის 2021
წლის 22 ნოემბრის №06.38213261 ბრძანება და ქალაქ რუსთავის მუნი-

ციპალიტეტის მერიის 2022 წლის 08 თებერვლის №38.382203915 ბრძანება. მოპასუხეს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა, სასამართლო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიამ და ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალურმა ინსპექციამ. აპელანტებმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 13 ივნისის განჩინებით ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიისა და ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა სადავო საკითხთან დაკავშირებით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის განმარტებებზე და აღნიშნა, რომ სამშენებლო საქმეზე სანქციის შეფარდების დრო მოიცავს არა მხოლოდ ზედამხედველობის სამსახურის მიერ მისი გამოყენების მომენტს, არამედ აგრეთვე ზემდგომი ორგანოს ან სასამართლოს მიერ სანქციის გამოყენების კანონიერების შემოწმების პერიოდს.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილი იყო, რომ მოსარჩელის მიმართ 2021 წლის 27 აგვისტოს გაიცა № 14 მითითება, რომელშიც დარღვევის სახეობად მითითებული იყო: ქ. რუსთავი, სს „ს...“ მიერ ... გასასვლელების მიმდებარე ტერიტორიაზე ს.კ ... და ს.კ ... შორის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწაზე განთავსებული იყო ფიჭური კავშირგაბმულობის კომპანია ს...ს ანძები და 2 შენობა-ნაგებობა (ჯიხური). მითითებით მხარეს განესაზღვრა 30 დღიანი ვადა შესაბამისი დოკუმენტაციის წარმოდგენის ან/და დარღვევის გამოსწორებისთვის.

2021 წლის 27 სექტემბერს დადგინდა, რომ მოსარჩელის მიერ არ იყო შესრულებული მითითებით გასატარებელი ღონისძიებები. მოსარჩელესთან კომუნიკაციის შედეგად, სადემონტაჟო სამუშაოებისათვის სს „ს...ს“ დამატებით განესაზღვრა ვადა 2021 წლის 20 ოქტომბრის ჩათვლით.

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მუნიციპალური ინსპექციის სამსახურის 2021 წლის 21 ოქტომბრის №03/214 ოქმით დგინდებოდა, რომ საქმის განხილვაზე გამოცხადებულმა სს „ს...ს“ წარმომადგენელმა განმარტა, რომ ... კოდზე განთავსებული მიწის ნაკვეთი ჰქონდათ იჯარით აღებული და ელოდებოდნენ ნებართვას, რათა გადაეტანათ ჯიხურები და ანძები მითითებულ ტერიტორიაზე. ნებართვის აღების მიზნით მიმართული ჰქონდათ არქიტექტურის სამსახურისთვის. აქედან გამომდინარე, მოსარჩელის წარმომადგენელმა მოითხოვა დამატებითი ვადა. საკითხის განხილვა გადაიდო 2021 წლის 22 ნოემბერს, 11:00 საათზე.

2021 წლის 22 ნოემბრის №03/270 ოქმით დგინდებოდა, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოში საქმის განხილვისას მოსარჩელის წარმომადგენელმა მოითხოვა, რომ განსაზღვრულიყო მაქსიმალური ვადა. 2021 წლის 22 ნოემბრის საქმის განხილვის სხდომაზე მოსარჩელე სს „ს...ს“ წარმომადგენლის მოთხოვნა 2 თვით დემონტაჟის ვადის გაგრძელების თაობაზე – მოპასუხე ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის სამსახურის მიერ არ დაკმაყოფილდა.

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის სამსახურის ხელმძღვანელის მიერ 2021 წლის 22 ნოემბერს მიღებული იქნა №06.38213261 ბრძანება სს „ს...ს“ დაჯარიმების, შენობა-ნაგებობის და ანძების დემონტაჟის შესახებ.

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის 08.02.2022 წლის №38.382203915 ბრძანებით სს „ს...ს“ 2021 წლის 07 დეკემბრის №10/3821341178-38 ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელი დარჩა რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის სამსახურის ხელმძღვანელის 22.11.2021 წლის №06.38213261 ბრძანება.

სასამართლომ ასევე მიუთითა, რომ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის 2022 წლის 25 იანვრის №382202580 წერილით მოსარჩელეს მისი 2021 წლის 18 ოქტომბრის №... განცხადების პასუხად ეცნობა, რომ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების მე-5 მუხლისა და დანართი 1-ის შესაბამისად, სამშენებლო მიწის ნაკვეთებზე განთავსებული 8 მ-მდე სიმაღლის ანძების, გაყვანილობისა და განათებისათვის ბოძების, ანტენებისა და 2 მ³-მდე რეზერვუარიანი წყლის სადანო კოშკების მშენებლობა არ საჭიროებდა მშენებლობის ნებართვას. აღნიშნულიდან გამომდინარე ეთქვა თანხმობა – ქირავნობის ხელშეკრულების მოქმედების ვადით, ქ. რუსთავი, მე-... დასავლეთით მიმდებარედ, ს/კ ..., ფიჭური კავშირგაბმულობის სადგურ-

რის მოწყობის მიზნით, სატელეკომუნიკაციო ანდა დამონტაჟების თაობაზე, წარდგენილი დოკუმენტაციის მიხედვით. აღნიშნული სამუშაოების განსახორციელებლად განისაზღვრა 1 (ერთი) თვე.

სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ მოსარჩელემ დაჯარიმების შესახებ დადგენილების გამოცემამდე დაიწყო სამართალდარღვევის აღმოფხვრა. კერძოდ, მან მიმართა არქიტექტურის სამსახურს შესაბამისი სამუშაოების განხორციელებაზე დასტურის მისაღებად, რის თაობაზე ასევე აცნობა ზედამხედველობის სამსახურს და მოითხოვა დამატებითი ვადა დარღვევის გამოსასწორებლად, თუმცა, მიუხედავად იმისა, რომ საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 125-ე მუხლი ზედამხედველობის ორგანოს აძლევს შესაძლებლობას გააგრძელოს საქმის განხილვის ვადა შემონგების აქტის შედგენიდან 4 თვემდე ვადით, ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიიღო დადგენილება მოსარჩელის დაჯარიმების თაობაზე. ამასთან, ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2022 წლის 25 იანვრის №05-382202580 წერილით მოსარჩელეს მიეცა თანხმობა სამუშაოების განხორციელებაზე. მოსარჩელემ, 2022 წლის 28 იანვრის განცხადებით, ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიას განუმარტა, რომ სს „ს...ს“ უკვე დაწყებული ჰქონდა სატელეკომუნიკაციო მოწყობილობების დემონტაჟისა და ალტერნატიულ ლოკაციაზე მონტაჟის პროცედურები.

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ დარღვევის გამოსასწორებლად ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა მიეცა შესაძლებლობა მოსარჩელისათვის, მოპასუხეს უნდა გაეგრძელებინა ადმინისტრაციული წარმოების ვადა დამატებით 2 თვემდე ვადით, რის შესაძლებლობასაც მას კანონმდებლობა აძლევდა და მხოლოდ ამ ვადის გასვლის შემდეგ მიეღო განწყვეტილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 13 ივნისის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიამ. კასატორმა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

კასატორი ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერია მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპზე, სს „ს...ს“ არაერთხელ გაუგრძელდა ვადა დემონტაჟის განხორციელების მიზნით, თუმცა უშედეგოდ. სს „ს...მა“ უნებართვო მშენებლობის დემონტაჟი დაუკავშირა ახალი ნებართვის აღებას, რაც დამოუკიდებელია აღნიშნული წარმოებისგან. უნებართვო მშენებლობა და ობიექტის დემონტაჟი, კანონმდებლობის თანახმად, არცერთ შემთხვევაში არ ექვემდებარება შეჩერე-

ბას. გარდა ამისა, სასამართლოს საერთოდ არ შეუფასებია ის გარემოება, რომ სამართალდარღვევა წარმოების დაწყებიდან 2 თვით ადრე გამოვლინდა და მხოლოდ 2 თვის შემდეგ დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება, რომელიც ორჯერ გაგრძელდა მხარის შუამდგომლობის საფუძველზე, გარდა ამისა, ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში გასაჩივრების დროს მხარეს ჰქონდა დრო დემონტაჟის განსახორციელებლად, თუმცა არც აღნიშნული წარმოების ვადაში არ განახორციელა დემონტაჟი, შესაბამისად ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიიღო სრულიად დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატას შეფასების გარეშე აქვს დატოვებული ასევე უშუალოდ უნებართვო მშენებლობა, რომელიც სახეზე იყო წარმოების ყველა ეტაპზე. შესაბამისად, დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს შეფასება ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან აქტის ბათილად ცნობის საფუძველბთან დაკავშირებით.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 25 იანვრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 16 ოქტომბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დასაშვებად იქნა მიჩნეული ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის საკასაციო საჩივარი და მისი განხილვა დაიწინა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო, ზეპირი მოსმენის გარეშე, საქმის მასალების გაცნობის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის და საკასაციო საჩივრის საფუძველიანობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

განსახილველ საქმეზე დავის საგანს წარმოადგენს ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობისა და ადგილობრივი მოსაკრებლის სამსახურის 2021 წლის 22 ნოემბრის №06.38213261 ბრძანებისა (სს „ს...“ დაჯარიმებისა და სატელეკომუნიკაციო მოწყობილობების დემონტაჟის თაობაზე) და ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერის 2022 წლის 08 თებერვლის №38.382203915 ბრძანების (საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ) ბათილად ცნობის საფუძველიანობა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების თანახმად, ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიას 31.05.2021 წელს №19/3821151242-38 კოლექტიური განცხადებით მიმართეს ...ის ... გასასვლელების მოსახლეობამ, რომლის თანახმადაც მითითებულ ტერიტორიაზე განთავსებული იყო ფიჭური კავშირგაბმულობის კომპანია ს...ს ანტენები, რომლებიც პირდაპირ ასხივებდა, აუარესებდა ადამიანის ჯანმრთელობას, მოქმედებდა ლიმფურ კვანძებზე და იწვევდა სიმსივნეს, თვის ტკივილებს და ა.შ. მოსახლეობა ითხოვდა აღნიშნული ანტენების გადატანას განთავსების ადგილიდან.

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის სამსახურის 2021 წლის 19 აგვისტოს №06-382123137 წერილის თანახმად, სამსახურის მიერ 2021 წლის 4 ივნისს განხორციელდა 2021 წლის 31 მაისის წლის №19/3821151242-38 განცხადებაში არსებული ფაქტების ადგილზე გადამოწმება, რა დროსაც დადგინდა, რომ მიწის ნაკვეთების – ს/კ ... და ს/კ ... შორის, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო ფიჭური კავშირგაბმულობის კომპანია სს „ს...ს“ ანძები და ჯიხურები. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სს „ს...ს“ წარმომადგენელი უნდა გამოცხადებულიყო ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალურ ინსპექციაში და წარედგინა ანძებისა და ჯიხურების კანონიერად განთავსების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია. წინააღმდეგ შემთხვევაში, დაიწყებოდა სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება.

საქმეში წარმოდგენილი ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის სამსახურის 2021 წლის 5 აგვისტოს №05-382121789 წერილით დგინდება, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწაზე მსუბუქი კონსტრუქციების (ანძები, ჯიხურები) განთავსების თაობაზე შესაბამისი ნებართვა/თანხმობა არ გაცემულა.

2021 წლის 27 აგვისტოს ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობისა და ადგილობრივი მოსაკრებლის სამსახურის მიერ გაიცა №14 მითითება, რომელში დარღვევის სახეობად მითითებული იყო: ქ. რუსთავი, სს „ს...ს“ მიერ ...ის ... გასასვლელების მიმდებარე ტერიტორიაზე ს.კ. ... და ს.კ. ... მიწის ნაკვეთებს შორის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწაზე განთავსებული იყო ფიჭური კავშირგაბმულობის კომპანია ს...ს ანძები და 2 შენობა-ნაგებობა (ჯიხური). ამავდროულად მხარეს განესაზღვრა 30-დღიანი ვადა შესაბამისი დოკუმენტაციის წარმოდგენის ან/და დარღვევის გამოსწორების თაობაზე.

საქმეში წარმოდგენილი 2021 წლის 27 სექტემბრის №03/196 შემოწმების აქტით დგინდება, რომ მოსარჩელის მიერ არ იყო შესრულებული

№14 მითითებით გასატარებელი ღონისძიებები.

სს „ს...ს“ 2021 წლის 17 სექტემბრის №695/14-6 წერილით ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის სამსახურის უფროსს ეცნობა, რომ ქ. რუსთავში, სს „ს...ს“ მიერ ...ს ... გასასვლელების მიმდებარე ტერიტორიაზე ს.კ ... და ს.კ ... მიწის ნაკვეთებს შორის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწაზე განთავსებული ანძებიდან და 2 შენობა-ნაგებობიდან (ჯიხური) სს „ს...ს“ საკუთრებაში იყო მხოლოდ ერთი კონტეინერი. ამავე წერილიდან ირკვეოდა, რომ №14 მითითების თანახმად, სს „ს...ს“ განზრახული ჰქონდა მის საკუთრებაში არსებული კონტეინერის დემონტაჟი, რისთვისაც ითხოვა დემონტაჟისთვის აუცილებელი მაქსიმალური ვადა.

საქმეში წარმოდგენილი ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 28 სექტემბრის №06-382127136 წერილით დგინდება, რომ სამსახურის მიერ დამატებით გადამოწმდა ფაქტი მითითებულ ანძებთან და შენობა-ნაგებობებთან დაკავშირებით, რის საფუძველზეც განიმარტა, რომ დადასტურდა წერილში მითითებული ფაქტი, იმასთან დაკავშირებით, რომ სს „ს...ს“ საკუთრებაში ნამდვილად იყო ტერიტორიაზე განთავსებული მხოლოდ ერთი კონტეინერი ანძებთან ერთად. აღნიშნულიდან გამომდინარე, წერილის საფუძველზე, სადემონტაჟო სამუშაოებისათვის მოსარჩელეს დამატებით განესაზღვრა ვადა 2021 წლის 20 ოქტომბრის ჩათვლით. ამავე წერილით სს „ს...ს“ ეცნობა, რომ სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის განხილვა ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მუნიციპალური ინსპექციის სამსახურში დანიშნული იყო 2021 წლის 21 ოქტომბერს.

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მუნიციპალური ინსპექციის სამსახურის 2021 წლის 21 ოქტომბრის №03/214 ოქმით დგინდება, რომ საქმის განხილვაზე გამოცხადებულმა სს „ს...ს“ წარმომადგენელმა განმარტა, რომ მიწის ნაკვეთი ჰქონდათ იჯარით აღებული და ელოდებოდნენ ნებართვას, რათა გადაეტანათ ჯიხურები და ანძები მითითებულ ტერიტორიაზე. ნებართვის აღების მიზნით მიმართული ჰქონდათ არქიტექტურის სამსახურისთვის. მოსარჩელის წარმომადგენელმა მოითხოვა დამატებითი ვადა. საკითხის განხილვა გადაიდო 2021 წლის 22 ნოემბერს.

სს „ს...ს“ 2021 წლის 18 ნოემბრის №870/14-6 წერილის თანახმად, მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა არქიტექტურისა და მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის სამსახურს და მოითხოვა სს „ს...ს“ კუთვნილი სატელეკომუნიკაციო მოწყობილობების ალტერნატიულ ლოკაციაზე გადატანა/მონტაჟის თაობაზე თანხმობის გაცემა. ამავე წერილით ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის სამსახურს ეცნობა, რომ მერიის არქიტექტურისა და მშენებ-

ლობის საჯარო ზედამხედველობის სამსახურის მიერ სს „ს...ს“ მარტი-ვი შეტყობინების განხილვის ვადა გაგრძელდა 2 თვით და ითხოვა არქიტექტურის სამსახურის მიერ წარმოების დასრულებამდე დემონტაჟისთვის ვადის გაგრძელება. ამავე წერილის თანახმად, მოსარჩელემ მოპასუხე ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის სამსახურს მოსთხოვა № 14 მითითებით გათვალისწინებული დემონტაჟის ვადა გადაედო არქიტექტურისა და მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის სამსახურის მიერ სს „ს...ს“ №... განცხადებაზე გადაწყვეტილების მიღებამდე. საქმეში წარმოდგენილი არქიტექტურისა და მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის სამსახურის 2021 წლის 11 ნოემბრის №3821315268 წერილით დგინდება, რომ განცხადების პასუხად მოსარჩელეს ეცნობა: საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-100 მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, ვინაიდან საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დადგენისათვის აუცილებელი იყო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოსაცემად კანონმდებლობით გათვალისწინებულზე მეტი ვადა, ადმინისტრაციულ ორგანოს გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული წარმოების ვადა განისაზღვრა 2 თვით.

2021 წლის 22 ნოემბრის №03/270 ოქმით დგინდება, რომ საქმის განხილვის სხდომაზე მოსარჩელე სს „ს...ს“ წარმომადგენლის მოთხოვნა 2 თვით დემონტაჟის ვადის გაგრძელების თაობაზე, მოპასუხე ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის სამსახურის მიერ არ დაკმაყოფილდა. 2021 წლის 21 ნოემბრის საქმის განხილვის სხდომაზე გაიცა რეკომენდაცია 2021 წლის 27 აგვისტოს № 14 მითითებით დაწყებული არქიტექტურულ-სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე სს „ს...ს“ მიმართ დაჯარიმების, შენობა-ნაგებობის და ანძების დემონტაჟის შესახებ.

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის სამსახურის ხელმძღვანელის მიერ 2021 წლის 22 ნოემბერს მიღებულ იქნა №06.38213261 ბრძანება სს „ს...ს“ დაჯარიმების, შენობა-ნაგებობის და ანძების დემონტაჟის შესახებ და სს „ს...ს“ (ს/ნ ...) დაეკისრა 6000 (ექვსი ათასი) ლარის გადახდა. ამავე ბრძანებით, სს „ს...ს“ დაეკისრა უნებართვოდ განთავსებული შენობა-ნაგებობის (ჯიხური) და ანძების (მისამართი: ქ. რუსთავი, ...ის ... გასასვლელების მიმდებარე ტერიტორია, ს/კ ... და ს/კ ... შორის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ტერიტორია) დემონტაჟის განხორციელება შესაბამისი უსაფრთხოების ნორმების დაცვით.

2021 წლის 22 ნოემბრის №06.38213261 ბრძანება მოსარჩელის წარმომადგენლის მიერ გასაჩივრებული იქნა ადმინისტრაციული საჩივრით.

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის 2022 წლის 25 იანვრის

№382202580 წერილით მოსარჩელეს მისი განცხადების პასუხად ეცნობა, რომ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების მე-5 მუხლისა და დანართი 1-ის შესაბამისად, სამშენებლო მიწის ნაკვეთებზე განთავსებული 8 მ-მდე სიმაღლის ანძების, გაყვანილობისა და განათებისათვის ბოძების, ანტენებისა და 2 მ³-მდე რეზერვუარიანი წყლის სადანწო კოშკების მშენებლობა არ საჭიროებდა მშენებლობის ნებართვას. აღნიშნულიდან გამომდინარე ეთქვა თანხმობა – ქირავნობის ხელშეკრულების მოქმედების ვადით, ქ. რუსთავი, მე-... მიმდებარედ, ს/კ ..., ფიჭური კავშირგაბმულობის სადგურის მოწყობის მიზნით, სატელეკომუნიკაციო ანძის დამონტაჟების თაობაზე, წარდგენილი დოკუმენტაციის მიხედვით. აღნიშნული სამუშაოების განსახორციელებლად განისაზღვრა 1 (ერთი) თვე.

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის 2022 წლის 8 თებერვლის №38.382203915 ბრძანებით სს „ს...ს“ 2021 წლის 07 დეკემბრის №10/3821341178-38 ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელი დარჩა რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის სამსახურის ხელმძღვანელის 2021 წლის 22 ნოემბრის №06.38213261 ბრძანება.

საქმეში წარმოდგენილია სს „ს...ს“ 2022 წლის 28 იანვრის განცხადება, რომლითაც მოსარჩელემ მოპასუხე – ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიას განუმარტა, რომ სს „ს...მა“ დაიწყო სატელეკომუნიკაციო მოწყობილობების დემონტაჟისა და ალტერნატიულ ლოკაციაზე მონტაჟის პროცედურები.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ პირველი ინსტანციისა და სააპელაციო სასამართლოს მიერ, სარჩელის ნაწილობრივ (სასკ-ის 32.4) დაკმაყოფილებასა და სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნობას საფუძვლად დაედო ის გარემოება, რომ მოსარჩელემ დაჯარიმების შესახებ დადგენილების გამოცემამდე დაიწყო სამართალდარღვევის აღმოფხვრა. კერძოდ, მან მიმართა არქიტექტურის სამსახურს შესაბამისი სამუშაოების განხორციელებაზე დასტურის მისაღებად, რის თაობაზე ასევე აცნობა ზედამხედველობის სამსახურს და მოითხოვა დამატებითი ვადა დარღვევის გამოსასწორებლად, თუმცა, მიუხედავად იმისა, რომ საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 125-ე მუხლი ზედამხედველობის ორგანოს აძლევს შესაძლებლობას გააგრძელოს საქმის განხილვის ვადა შემოწმების აქტის შედგენიდან 4 თვემდე ვადით, ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიიღო დადგენილება მოსარჩელის დაჯარიმების თაობაზე. ამასთან, ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2022 წლის 25 იანვრის №05-382202580 წერილით მოსარჩე-

ლეს მიეცა თანხმობა სამუშაოების განხორციელებაზე. მოსარჩელემ, 2022 წლის 28 იანვრის განცხადებით, ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიას განუმარტა, რომ სს „ს...ს“ უკვე დაწყებული ჰქონდა სატელეკომუნიკაციო მოწყობილობების დემონტაჟისა და ალტერნატიულ ლოკაციაზე მონტაჟის პროცედურები.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი ადგენს მშენებლობის ნებართვის გაცემის, მშენებლობის ზედამხედველობის, სამშენებლო სამართალდარღვევათა ცალკეულ სახეებს, პასუხისმგებლობის ზომებს, სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების წესებს (მუხლი 1.გ). კოდექსის 93-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, შენობა-ნაგებობის მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია მშენებლობის შეტყობინება ან მშენებლობის ნებართვა, გარდა ამ მუხლის მე-3 (შენობა-ნაგებობაში ან/და საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ სამშენებლო დოკუმენტაციაში უმნიშვნელო ცვლილების შეტანა) და მე-6 (სამშენებლო სამართალდარღვევის გამოსწორების მიზნით მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს მითითების/დავალების ან სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე შესასრულებელ სამუშაოები) ნაწილებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ამავე კოდექსის მე-3 მუხლის 3¹⁸ ქვეპუნქტის თანახმად, უნებართვო მშენებლობა არის მშენებლობა, რომელიც ხორციელდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი სამართლებრივი საფუძვლების გარეშე ან სამშენებლო დოკუმენტაციის ისეთი დარღვევით, რომლის დროსაც შენობა-ნაგებობის ფუნქცია იცვლება ან/და ხდება განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტება. 130-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უნებართვო მშენებლობა 1. უნებართვო მშენებლობა (გარდა ამ კოდექსის 131-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა) გამოიწვევს დაჯარიმებას თვითმმართველ ქალაქში – 6 000 ლარის ოდენობით. 127-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, კი მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო უფლებამოსილია მიიღოს დადგენილება საქართველოს კანონმდებლობის დარღვევით აშენებული შენობა-ნაგებობის მთლიანად ან ნაწილობრივ დემონტაჟის შესახებ.

საკასაციო სასამართლო აქვე მიუთითებს, რომ საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 123-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ამ მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო ადმინისტრაციულ წარმოებას იწყებს სა-

მართალდამრღვევის მიმართ მითითების გაცემით, რომელიც წარმოადგენს სამშენებლო საქმიანობაზე დამრღვევის მიმართ გაცემულ შენიშვნას შეუსაბამობაზე და მოთხოვნას, რომლითაც განისაზღვრება გონივრული ვადა, რომლის ფარგლებშიც მან უნდა შეასრულოს მითითებით დადგენილი პირობები სამშენებლო სამართალდარღვევის გამოსასწორებლად. 124-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის განმახორციელებელი ორგანო უფლებამოსილია გასცეს მითითება სამშენებლო დოკუმენტაციის წარდგენის შესახებ ან/და დარღვევის გამოსწორების შესახებ. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით დარღვევის გამოსწორების შესახებ მითითება გაცივმა გონივრული ვადით, ხოლო მე-3 ნაწილის თანახმად, მითითებით განსაზღვრული ვადის გასვლის შემდეგ მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო არაუმეტეს 7 კალენდარული დღის ვადაში ამოწმებს მითითების შესრულებას, ადგენს შემოწმების აქტს და მასში ასახავს ინფორმაციას მითითების შესრულების ან შეუსრულებლობის შესახებ.

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 125-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო ვალდებულია შემოწმების აქტის შედგენიდან 2 თვის ვადაში მიიღოს დადგენილება სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილი კი ადგენს, რომ მოტივირებული საფუძვლის არსებობისას სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე დადგენილების მიღების ვადა შეიძლება გაგრძელდეს არაუმეტეს 2 თვით.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ საქმეში სადავო არ არის ის გარემოება, რომ მოწინააღმდეგე მხარის მიერ ადგილი ჰქონდა ჯიხურისა და ანძების უნებართვოდ განთავსებას. ამასთან, უნებართვო ნაგებობის დემონტაჟის შესახებ ზედამხედველი ორგანოს მითითება არ იქნა შესრულებული, რაც უდავოდ ქმნიდა მოწინააღმდეგე მხარის სამართალდამრღვევად ცნობისა და მისთვის სახდელის დაკისრების საფუძველს. თუმცა, არსებითად სარჩელის საფუძველს წარმოადგენს და მოწინააღმდეგე მხარის პოზიცია ეფუძნება საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 125-ე მუხლის 1-2-ე ნაწილების დანაწესს, რომლის მიხედვითაც, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო ვალდებულია შემოწმების აქტის შედგენიდან 2 თვის ვადაში მიიღოს დადგენილება სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე. ხოლო, მოტივირებული საფუძვლის არსებობისას სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე დადგენილების მიღების ვადა შეიძლება გაგრძელდეს არაუმეტეს 2 თვით. მოსარჩელის პოზიციის თანახმად, რაც ასევე გაზი-

რებულ იქნა ქვედა ინსტანციების სასამართლოთა მიერ, ადმინისტრაციულ ორგანოს მხრიდან დაუსაბუთებელი იყო სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოების ვადის დამატებით 2 თვის (ჯამურად – შემოწმების აქტის შედგენიდან – 4 თვე) ვადით გაგრძელებაზე უარი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 მუხლის შესაბამისად, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია განახორციელოს დისკრეციული უფლებამოსილება მხოლოდ იმ მიზნით, რომლის მისაღწევადაც მინიჭებული აქვს ეს უფლებამოსილება.

მითითებული ნორმებისა და საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე დადგენილების მიღების ვადის მაქსიმალურად გაგრძელება წარმოადგენს ზედამხედველი ორგანოს დისკრეციას. ამასთან, კანონმდებლობა ერთმნიშვნელოვნად მიუთითებს, რომ ასეთი დისკრეციული უფლებამოსილება გამოყენებული უნდა იქნეს მხოლოდ მოტივირებული საფუძვლის არსებობისას (საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 125-ე მუხლის მე-2 ნაწილი). საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ასეთი მოტივირებული საფუძველია ჩადენილი სამართალდარღვევის გამოსწორების დადასტურებული ნება და ამ მიზნით განხორციელებული მოქმედებები. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სამართალდარღვევის საქმეზე დადგენილების მიღების ვადის გაგრძელება, ვადის გაგრძელების შესახებ მოთხოვნა, საფუძვლიანი იქნებოდა, თუკი ადგილი ექნებოდა სამართალდარღვევის გამოსწორების შესახებ გამოხატულ ნებას და კონკრეტულად განხორციელებულ მოქმედებებს.

საკასაციო სასამართლო კიდევ ერთხელ მიუთითებს, რომ სს „ს...“ მიმართ მითითება გაიცა 2021 წლის 27 აგვისტოს. 2021 წლის 27 სექტემბერს კი შედგა შემოწმების აქტი, ხოლო სახდელის დადების შესახებ აქტი გამოცემულია 2021 წლის 22 ნოემბერს. ამდენად, მოქმედი კანონმდებლობა ქმნიდა შესაძლებლობას, საქმეზე დადგენილების მიღება გადადებულიყო ორი თვის ვადით – 2022 წლის 27 იანვრამდე, თუმცა, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქმეზე არ ყოფილა წარმოდგენილი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა, რომ სახდელის დაკისრებამდე სს „ს...“ არათუ დასრულებული, არამედ დაწყებული ჰქონდა უნებართვო ნაგებობის, კონსტრუქციის დემონტაჟი. წარმოდგენილი მტკიცებულებების ანალიზი ცხადყოფს, რომ მართალია სს

„ს...“ შუამდგომლობდა საქმის წარმოების ვადების გახანგრძლივებასა და დამატებითი ვადის განსაზღვრის შესახებ, თუმცა რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2022 წლის 4 თებერვლის №06-3822035171 წერილით დგინდება, რომ 2022 წლის 4 თებერვალს განხორციელდა ქალაქ რუსთავში, ...ის მიმდებარე ტერიტორიაზე ... და №... საკადასტრო კოდებს შორის სს „ს...ს“ მიერ უნებართვოდ განთავსებული ობიექტის დათვალიერება და დადგინდა, რომ სს „ს...ს“ ობიექტის დემონტაჟი არ ჰქონდა განხორციელებული. ამდენად, საკასაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს სააპელაციო პალატის პოზიციას და აღნიშნავს, რომ საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებების გათვალისწინებით, უსაფუძვლოა შეფასება, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს მხრიდან დისკრეციული უფლებამოსილების გამოყენებასა და სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოების ვადის დამატებით 2 თვის (ჯამურად – შემოწმების აქტის შედგენიდან – 4 თვე) ვადით გაგრძელებაზე უარი იყო დაუსაბუთებელი, იმის გათვალისწინებით, რომ 2 თვის გასვლის შემდეგაც, დარღვევა არ იყო აღმოფხვრილი.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოსარჩელის პოზიცია ეფუძნებოდა იმ გარემოებას, რომ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის 2022 წლის 25 იანვრის №382202580 წერილით მოსარჩელეს მისი განცხადების პასუხად ეცნობა, რომ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების მე-5 მუხლისა და დანართი 1-ის შესაბამისად, სამშენებლო მიწის ნაკვეთებზე განთავსებული 8 მ-მდე სიმაღლის ანძების, გაყვანილობისა და განათებისათვის ბოძების, ანტენებისა და 2 მ³-მდე რეზერვუარიანი წყლის სადანეო კოშკების მშენებლობა არ საჭიროებდა მშენებლობის ნებართვას. აღნიშნულიდან გამომდინარე ეთქვა თანხმობა – ქირავნობის ხელშეკრულების მოქმედების ვადით, ქ. რუსთავი, მე-.... მიმდებარედ, ს/კ ..., ფიჭური კავშირგაბმულობის სადგურის მოწყობის მიზნით, სატელეკომუნიკაციო ანძის დამონტაჟების თაობაზე, წარდგენილი დოკუმენტაციის მიხედვით. აღნიშნული სამუშაოების განსახორციელებლად განისაზღვრა 1 (ერთი) თვე.

საქმეში წარმოდგენილია სს „ს...ს“ 2022 წლის 28 იანვრის განცხადება, რომლითაც მოსარჩელემ მოპასუხე – ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიას განუმარტა, რომ სს „ს...მა“ დაიწყო სატელეკომუნიკაციო მოწყობილობების დემონტაჟისა და ალტერნატიულ ლოკაციაზე მონტაჟის პროცედურები.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ „სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება უპირველეს ყოვლისა არის სამშენებლო სამართალდარღვევის გამოსწორების მიზნით ჩატარებული საქმის წარმოება. თუ მითითება დროულად არ შესრულდა, მაგრამ სამართალდარ-

ღვევა გამოსწორდა დადგენილების მიღებამდე, დამრღვევი თავისუფლდება პასუხისმგებლობისაგან. სანქციის შეფარდების დრო მოიცავს არა მხოლოდ ზედამხედველობის სამსახურის მიერ მისი გამოყენების მომენტს, არამედ აგრეთვე ზემდგომი ორგანოს ან სასამართლოს მიერ სანქციის გამოყენების კანონიერების შემოწმების პერიოდს. ... სადავო აქტის გასაჩივრებისას პირისათვის საბოლოო შედეგს იწვევს სასამართლო გადაწყვეტილება და არა ზედამხედველობის სამსახურის და მერიის სადავო აქტები (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის გადაწყვეტილება/განჩინებები №ბს-1109 (2კ-21); №ბს-785-771 (კ-14)).

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, სამართალდამრღვევი უფლებამოსილია მის მიერ განხორციელებული უკანონო, უნებართვო, სამშენებლო სამუშაოები მოაქციოს კანონიერ ფარგლებში. თუმცა აღნიშნული დასაშვებია მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით, კერძოდ, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 112-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ წარმოებულია უნებართვო მშენებლობა, რომელიც შეესაბამება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს, მშენებლობის ნებართვის გაცემა ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე განიხილოს მშენებლობის ნებართვის გაცემის საკითხი. ამავე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით კი, ამ მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევაში განმცხადებელმა უნდა წარადგინოს შესაბამისი ჯარიმის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი, საექსპერტო დასკვნა განხორციელებული მშენებლობის ტექნიკურ რეგლამენტებთან შესაბამისობის თაობაზე და არსებული შენობის აზომვითი ნახაზები ან არქიტექტურული პროექტი. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ნებართვის გაცემის შემთხვევაში, უკვე წარმოებული სამუშაოები ექცევა სამართლებრივ ჩარჩოში, მიიჩნევა კანონიერ მშენებლობად. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ იმ შემთხვევაში, თუკი ის „ს...“ მიიღებდა თანხმობას სატელეკომუნიკაციო ანძის დამონტაჟების შესახებ იმავე ადგილას, სადაც უნებართვოდ უკვე დამონტაჟებული იყო ანძები, სამართალდარღვევა ჩაითვლებოდა აღმოფხვრილად და აღარ დადგებოდა პასუხისმგებლობა, თუმცა ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ ობიექტის მონტაჟზე თანხმობის გაცემა მოხდა განსხვავებულ ლოკაციაზე. ამდენად, რუსთავის მერიისგან სატელეკომუნიკაციო ანძის მონტაჟის შესახებ თანხმობა ვერ უზრუნველყოფს ჩადენილი სამართალდარღვევის აღმოფხვრას და პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლებას, რამდენადაც იგი სხვა ლოკაციასთან დაკავშირებით

გამოიკა და სამართალდარღვევის საქმის წარმოებისგან აბსოლუტურად დამოუკიდებელი ადმინისტრაციული წარმოებაა. ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ განსახილველ საქმეში უდავოდ დგინდება, რომ სს „ს...ს“ კავშირგაბმულობის ანძები და ჯიხურები განთავსებული იყო უნებართვოდ, რაც წარმოადგენდა სამშენებლო სამართალდარღვევას, ხოლო ჩადენილი სამართალდარღვევის აღმოფხვრილად მიჩნევისა თუ პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლების საფუძვლები საქმეზე არ არსებობდა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცეს საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, რადგან გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის თანახმად ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს.

შესაბამისად, სახეზე არის გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძვლები, რის გამოც უნდა გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 13 ივნისის განჩინება და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, სს „ს...ს“ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც. ამდენად, საკასაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და შესაბამისად, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის პირობებში, მოსარჩელე სს „ს...ს“ მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 100 ლარის ოდენობით უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, ამავე კოდექსის 33-ე მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 257-ე და 411-ე მუხლებით და

გ ა დ ა ნ ე შ ი ტ ა :

1. ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის საკასაციო საჩივარი

დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 13 ივნისის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. სს „ს...ს“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

4. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი – 100 ლარის ოდენობით დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;

5. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**უწაგართვოდ აშენაჟული შენოზის დემონტაჟი და
საშენაჟლო საშუაოაზის განსოციალავის გაშო
დაჯარიშავის კანონიერაჟა**

**გადაწყვეტილავა
საქართველოს სახალიოთ**

№ბს-1158(კ-24)

9 ივნისი, 2025 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

შემადგენლობა: ბ. შონია (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),

ქ. ცინცაძე,

გ. მაკარიძე

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2022 წლის 20 მაისს შპს „...მა“ სარჩელით მიმართა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხეების – ქ. რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიისა და მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის მიმართ.

შპს „...მა“ „ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის ზედამხედველობისა და ადგილობრივი მოსაკრებლის სამსახურის 2021 წლის 17 ნოემბრის №ბ06.38213211 ბრძანებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქ. რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის №ბ.06.38220332 ბრძანებისა და ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტე-

ტის მერიის 2022 წლის 20 აპრილის №382211025 ბრძანების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

მოსარჩელის განმარტებით, შპს „...მა“ 2021 წლის 05 ნოემბერს ნასყიდობის ხელშეკრულებით შპს „ტ...სგან“ შეიძინა ქ.რუსთავში, ...ის მიმდებარე ტერიტორიაზე (ს/კ ...) მდებარე უძრავი ქონება მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით. უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ აღრიცხვის შემდგომ აღმოჩნდა, რომ შენობა-ნაგებობა განთავსებული იყო უნებართვოდ.

„ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობისა და ადგილობრივი მოსაკრებლების სამსახურის 2021 წლის 17 ნოემბრის №06.38213211 ბრძანებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქ.რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის №06.38220332 ბრძანების თანახმად, მიწის ნაკვეთის (ს/კ ...) ახალ მესაკუთრეს – შპს „...ის“ დაეკისრა უნებართვოდ განთავსებული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის განხორციელება შესაბამისი უსაფრთხოების ნორმების დაცვით. აღნიშნულ ბრძანებას არ დაეთანხმა შპს „...“ და ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიას. ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის 2022 წლის 20 აპრილის №382211025 ბრძანებით არ დაკმაყოფილდა შპს „...ის“ ადმინისტრაციული საჩივარი.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 13 ივნისის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირად ჩაება შპს „ტ...“.

2022 წლის 25 აგვისტოს შპს „...მა“ კიდევ ერთი სარჩელით მიმართა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას მოპასუხეების – ქ.რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიისა და მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის მიმართ. მოსარჩელემ „შპს „...ის“ 6000 ლარით დაჯარიმების თაობაზე“ ქ.რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2022 წლის 03 მაისის №დ06.38221231 ბრძანებისა და „ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ“ ქ.რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის 2022 წლის 30 ივნისის №38.382218120 ბრძანების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

მოსარჩელის განმარტებით, ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2022 წლის 03 მაისის №დ06.38221231 დადგენილებით ქ.რუსთავში, ...სა და ...ის ქუჩების კვეთაზე (ს/კ: ...) შენობა-ნაგებობის უნებართვოდ განთავსების ფაქტზე შპს „...“ დაჯარიმდა 6000 (ექვსი ათასი) ლარით. აღნიშნულ დადგენილებას არ დაეთანხმა შპს „...“ და ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა ქალაქ რუს-

თავის მუნიციპალიტეტის მერიას. ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერის 2022 წლის 30 ივნისის №38.382218120 ბრძანებით შპს „...ის“ ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 20 დეკემბრის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, საქმეში მესამე პირად ჩაება შპს „ტ...“.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2023 წლის 20 აპრილის დადგენილებით შპს „...ის“ მიერ წარდგენილი სარჩელები მოპასუხეების – ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციისა და ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ საქმეებზე გაერთიანდა ერთ წარმოებად.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2023 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილებით შპს „...ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი „ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობისა და ადგილობრივი მოსაკრებლის სამსახურის (2022 წლის 01 იანვრიდან – მუნიციპალური ინსპექცია) 2021 წლის 17 ნოემბრის №06.38213211 ბრძანებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქ. რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის №06.38220332 ბრძანება, ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის 2022 წლის 20 აპრილის №382211025 ბრძანება, „შპს „...ის“ 6000 ლარით დაჯარიმების თაობაზე“ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2022 წლის 03 მაისის №დ06.38221231 დადგენილება და ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის 2022 წლის 30 ივნისის №38.382218120 ბრძანება; მოპასუხეებს დაევაღათ, სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2023 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალურმა ინსპექციამ და ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიამ. აპელანტებმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე სრულად უარის თქმა მოითხოვეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა

პალატის 2024 წლის 23 აპრილის განჩინებით ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციისა და ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2023 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილება.

სასამართლომ, გაერთიანებული სარჩელების პირველ სამართალდარღვევის ფაქტთან დაკავშირებით, დადგენილად მიიჩნია, რომ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 17 ნოემბრის №ბ06.38213211 ბრძანებით შპს „ტ...“ ქ.რუსთავში, ...ის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე უნებართვოდ განხორციელებული მშენებლობისთვის დაჯარიმდა 6000 ლარით და დაევალა შენობა-ნაგებობის დემონტაჟი.

საჯარო რეესტრიდან 2021 წლის 07 დეკემბრის ამონაწერის თანახმად, ზემოაღნიშნული ნაკვეთის და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობის მესაკუთრე, 2021 წლის 05 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, გახდა შპს „...“.

უძრავი ქონების მესაკუთრის ცვლილების გათვალისწინებით, ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2022 წლის 02 თებერვლის №ბ06.38220332 ბრძანებით ცვლილება შევიდა 2021 წლის 17 ნოემბრის №ბ06.38213211 ბრძანების მე-2 პუნქტში და ქ. რუსთავში, ...ის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობა-ნაგებობის დემონტაჟი დაევალა ახალ მესაკუთრეს – შპს „...ს“.

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერის 2022 წლის 20 აპრილის №ბ382211025 ბრძანების თანახმად, არ დაკმაყოფილდა შპს „...ს“ ადმინისტრაციული საჩივარი და უცვლელად დარჩა შპს „ტ...ს“ დაჯარიმების და შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის შესახებ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის და ადგილობრივი მოსაკრებლის სამსახურის ხელმძღვანელის 2021 წლის 17 ნოემბრის №ბ06.38213211 ბრძანება.

სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, შპს „ტ...სთან“ დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და სსიპ საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველზე, შპს „...“ წარმოდგენდა უძრავი ქონების კეთილსინდისიერ შემძენს. მხარეთა შორის ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფორმებული იყო მას შემდეგ, რაც შპს „ტ...ს“ მიმართ, სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე უკვე დაწყებული იყო ადმინისტრაციული წარმოება. საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დგინდებოდა, რომ მოსარჩელემ იცოდა, ან უნდა სცოდნოდა, რომ შეძენილ მიწის ნაკვეთზე განლაგებული შენო-

ბა-ნაგებობა აშენებული იყო უნებართვოდ, ვინაიდან, უძრავ ქონებაზე წინა მესაკუთრის საკუთრების უფლება რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში, მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 123-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, 124-ე-125-ე, 130-ე-131-ე მუხლებზე, ასევე საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17, 96-ე მუხლებზე და აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სადავო ბრძანებების გამოცემისას არ შეფასებულა რამდენად არსებობდა უკანონოდ შექმნილი საკუთრების ობიექტის კეთილსინდისიერი შემძენის მიმართ, პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის ვალდებულების დაკისრების საფუძველი.

სასამართლომ მეორე სამართალდარღვევის ფაქტთან დაკავშირებით დადგენილად მიიჩნია, რომ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერის 2021 წლის 30 ივლისის №38.382123730 ბრძანებით, ქალაქ რუსთავში, ...სა და ...ის ქუჩების გადაკვეთაზე, გაიცა ...ის მშენებლობის ნებართვა, გ.დ-ის სახელზე. მშენებლობის ვადად განისაზღვრა 06.08.2021 წლიდან 06.04.2022 წლის ჩათვლით პერიოდი. აღნიშნულ ბრძანებაში ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერის 2022 წლის 16 ივნისის №38221672 ბრძანებით შევიდა ცვლილება და პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდა შემდეგნაირად: „გაიცეს ქალაქ რუსთავში, ...სა და ...ის ქუჩების გადაკვეთაზე (ს/კ...) ...ის (...) მშენებლობის ნებართვა შპს „...ის“ სახელზე.

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2022 წლის 03 მაისის №დ06.38221231 დადგენილების თანახმად, ქ. რუსთავში, ...სა და ...ის ქუჩების კვეთაზე (ს/კ: ...) შენობა-ნაგებობის უნებართვოდ განთავსების ფაქტზე შპს „...“ დაჯარიმდა 6000 (ექვსი ათასი) ლარით, იმ საფუძველით, რომ გადაცილებულ იქნა მშენებლობის ნარმოებისთვის დადგენილი ვადები.

სააპელაციო პალატის შეფასებით, მოცემულ შემთხვევაში, მნიშვნელოვანი იყო, ყურადღება გამახვილებულიყო სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩამდენ პირთა დიფერენცირების იმ თავისებურებაზე, რასაც „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ ითვალისწინებს. კერძოდ, კანონმდებელი სამართალდამრღვევ სუბიექტებად (დამრღვევად) მოიაზრებს როგორც მშენებლობის მწარმოებელ პირს, ასევე სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს და მოსარგებლეს, იმ პირობებში თუ ვერ დგინდება მშენებლობის განმახორციელებელი პირი.

მოცემულ შემთხვევაში, აპელანტი ახსნა-განმარტებისას მიუთითებდა იმ გარემოებაზე, რომ ობიექტის მშენებლობა დასრულებული

იყო ვადაში, თუმცა გარკვეულმა გარე ფაქტორებმა განაპირობა ვიტრაჟის ხელახალი ჩასმა.

სააპელაციო პალატამ ყურადღება გაამახვილა აპელანტი მხარის ახსნა-განმარტებაზე, რომლის თანახმად, ობიექტის მშენებლობა დასრულებული იყო ვადაში, თუმცა გარკვეულმა გარე ფაქტორებმა განაპირობა ვიტრაჟის ხელახალი ჩასმა. აღნიშნული გარემოება დაადასტურა მესამე პირის – შპს „ტ...ს“ წარმომადგენელმა, რომელიც, როგორც საქმის მასალებით დასტურდება, შპს „...სთვის“ 2021 წლის 30 სექტემბრის ხელშეკრულების შესაბამისად ახორციელებდა შემდეგ მომსახურებას: კანონის ნორმათა ფარგლების დაცვით დამკვეთის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე მსუბუქი კონსტრუქციების განთავსებას; მშენებლობისათვის საჭირო აზომვითი ნახაზის გაკეთებას/დაკვეთას; პროექტის შეთანხმებას შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოსთან. მომსახურების ვადად განსაზღვრული იყო 24 თვე.

სასამართლომ მიუთითა, რომ „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის“ შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია უტყუარად დაადასტუროს მშენებლობის უშუალოდ მწარმოებელი პირის დადგენის შეუძლებლობა და უნებართვო მშენებლობისთვის გათვალისწინებული პასუხისმგებლობა, მხოლოდ ამის შემდეგ დააკისროს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს ან მოსარგებლეს. განსახილველ შემთხვევაში, მხარეთა ახსნა-განმარტებისა და წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოებს არ გადაუმოწმებიათ მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოებები, არ გამოუკვლევიათ და სამართლებრივად არ შეუფასებიათ ის გარემოება, რეალურად როდის, ვის მიერ და რა სახით იქნა განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოები, რაც სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით, ქმნიდა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის გამოყენების წინაპირობებს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 23 აპრილის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა ქ. რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიამ.

კასატორი პირველი სამართალდარღვევის ნაწილში აღნიშნავს, რომ თავდაპირველი მესაკუთრის მიერ უძრავი ქონების გასხვისება სწორედ დემონტაჟისგან თავის არიდების მიზნით მოხდა. ამასთანავე, სასამართლომ ყურადღება არ გაამახვილა იმ ფაქტზე, რომ იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე გაასხვისებს ნაკლიან ქონებას და ახალმა მესაკუთრემ არ იცოდა ნაკლის შესახებ, მას, როგორც კეთილსინდისიერ შემძენს, შეუძლია იდავოს დარღვეული უფლების აღსადგენად. კასატორი მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვერ გახდება ორ დამოუკიდებ-

ბელ პირს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების მონაწილე და მაკონტროლებელი, შესაბამისად, სამშენებლო სამართალდარღვევის დენადი ხასიათიდან გამომდინარე, უკანონოდ აშენებული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟი უნდა დაეკისროს ახალ მესაკუთრეს.

მეორე სამართალდარღვევის ფაქტთან დაკავშირებით, კასატორი სასამართლოს შეფასებას არ ეთანხმება, რადგან შპს „...“ მშენებლობის ნებართვის ვადის ამოწურვის შემდეგაც ახორციელებდა სამშენებლო სამუშაოებს, ისე, რომ ვადის გაგრძელება არ მოუთხოვია. შესაბამისი ნებართვის შეტყობინების გარეშე სამშენებლო სამუშაოების წარმოება კი განიხილება უნებართვო მშენებლობად. ამასთან, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადგენილ იქნა, რომ მშენებლობის ნებართვა/თანხმობა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გაცემულ იქნა კარკასული ტიპის ობიექტზე, შესაბამისად, ვიტრაჟის მონტაჟიც საჭიროებდა მშენებლობის შეტყობინებას და თანხმობის მიღებას ადმინისტრაციული ორგანოსგან, რაც მოსარჩელის მხრიდან არ ყოფილა განხორციელებული.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 4 ნოემბრის განჩინებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, ქ. რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის საკასაციო საჩივარი დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2025 წლის 19 მაისის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დასაშვებად იქნა მიჩნეული ქ. რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის საკასაციო საჩივარი და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობისა და საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ქ. რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლო, პირველ რიგში მიუთითებს, რომ განსახილველ საქმეში დავის საგანს წარმოადგენს – ქ. რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის №ბ.06.38220332 ბრძანება, ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის 2022 წლის 20 აპრილის №ბ382211025 ბრძანება, „შპს „...ის“ 6000 ლარით დაჯარიმების თაობაზე“ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2022 წლის 03 მაისის №დ06.38221231 დადგენილება და ქა-

ლაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის 2022 წლის 30 ივნისის №38.382218120 ბრძანება.

ქ.რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2023 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილებით შპს „...ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები და მოპასუხეებს დაევალოთ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2023 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილება გაასაჩივრეს ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალურმა ინსპექციამ და ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიამ. მოსარჩელეს და მესამე პირს გადაწყვეტილება არ გაუსაჩივრებიათ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 23 აპრილის განჩინება, რომლითაც სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა, გაასაჩივრა მხოლოდ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიამ. ამდენად, საკასაციო სასამართლო წარმოდგენილი – ქ.რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის საკასაციო საჩივრის ფარგლებში შეაფასებს მხოლოდ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების სასკ-ის 32.4 მუხლის შესაბამისად ბათილად ცნობის საფუძვლიანობას.

საკასაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის პირველი მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, ეს კოდექსი ადგენს მშენებლობის ნებართვის გაცემის, მშენებლობის ზედამხედველობის, სამშენებლო სამართალდარღვევათა ცალკეულ სახეებს, პასუხისმგებლობის ზომებს, სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების წესებს. ამავე კოდექსის 93-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, შენობა-ნაგებობის მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია მშენებლობის შეტყობინება ან მშენებლობის ნებართვა, გარდა ამ მუხლის მე-3 და მე-6 ნაწილებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ამავე კოდექსის 94-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების მიხედვით, I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობა, ამ კოდექსით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, ექვემდებარება მშენებლობის მარტივ შეტყობინებას. II-IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობა, ამ კოდექსით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, ექვემდებარება მშენებლობის ნებართვის მიღების ვალდებულებას.

ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ სამშენებლო სამუშაოების კანონიერად განხორციელების საფუძველად კანონმდებლობა იმპერატიულად მიიჩნევს შესაბამის სანებართვო დოკუმენტაციას, მათ შორის, I კლასის შენობა-ნაგებობის შემთხვევაში უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განზრახული მშენებლობის შესაძლებლობის თაობაზე გაცემულ შეტყობინებას, სხვა კლასის შენობა-ნაგებობების შემთხვევაში კი – შესაბამის მშენებლობის ნებართვას. შესაბამისად, პირი, რომელიც გეგმავს მშენებლობის განხორციელებას, ვალდებულია სამშენებლო სამუშაოები წარმართოს ზემოხსენებული მოთხოვნების დაცვით, წინააღმდეგ შემთხვევაში ადგილი ექნება უნებართვო მშენებლობას. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 123-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ამ მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო ადმინისტრაციულ წარმოებას იწყებს სამართალდამრღვევის მიმართ მითითების გაცემით, რომელიც წარმოადგენს სამშენებლო საქმიანობაზე დამრღვევის მიმართ გაცემულ შენიშვნას შეუსაბამობაზე და მოთხოვნას, რომლითაც განისაზღვრება გონივრული ვადა, რომლის ფარგლებშიც მან უნდა შეასრულოს მითითებით დადგენილი პირობები სამშენებლო სამართალდარღვევის გამოსასწორებლად. ამავე კოდექსის 124-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, მითითებით განსაზღვრული ვადის გასვლის შემდეგ მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო არაუმეტეს 7 კალენდარული დღის ვადაში ამოწმებს მითითების შესრულებას, ადგენს შემოწმების აქტს და მასში ასახავს ინფორმაციას მითითების შესრულების ან შეუსრულებლობის შესახებ. აღნიშნული კოდექსის 125-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ შემოწმების აქტში დაფიქსირებულია დარღვევა, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო იღებს დადგენილებას სამშენებლო სამართალდამრღვევის დაჯარიმების შესახებ. ამასთან, მოცემული კოდექსის 130-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, უნებართვო მშენებლობა (გარდა ამ მუხლის მე-2 ნაწილითა და ამ კოდექსის 131-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა) გამოიწვევს დაჯარიმებას: თვითმმართველ ქალაქში – 6 000 ლარის ოდენობით.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, შეფასების საგანს წარმოადგენს მოსარჩელისათვის ქალაქ რუსთავეში, ...ის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე უნებართვოდ აშენებული შენობის დემონტაჟის დავალებისა და ასევე, ...სა და ...ის ქუჩების გადაკვეთაზე №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე შესაბამისი სანე-

ბართვო დოკუმენტაციის გარეშე, სამშენებლო სამუშაოების განხორციელების გამო მოსარჩელის დაჯარიმების კანონიერება.

ქალაქრუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 17 ნოემბრის №ბ06.38213211 ბრძანებით შპს „ტ...“ ქ. რუსთავში, ...ის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე, ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე უნებართვოდ განხორციელებული მშენებლობისთვის, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 130-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, დაჯარიმდა 6 000 ლარით და მასვე დაევალა შენობა-ნაგებობის დემონტაჟი.

2021 წლის 07 დეკემბრის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, შპს „...“ 2021 წლის 05 ნოემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გახდა ქ. რუსთავში, ...ის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობის მესაკუთრე.

უძრავი ქონების მესაკუთრის ცვლილების გათვალისწინებით, ქალაქრუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2022 წლის 02 თებერვლის №ბ06.38220332 ბრძანებით ცვლილება შევიდა იმავე ადმინისტრაციული ორგანოს 2021 წლის 17 ნოემბრის №ბ06.38213211 ბრძანების მე-2 პუნქტში და ქ. რუსთავში, ...ის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობა-ნაგებობის დემონტაჟი დაევალა ახალ მესაკუთრეს – შპს „...ს“.

ქალაქრუსთავის მუნიციპალიტეტის მერის 2022 წლის 20 აპრილის №ბ382211025 ბრძანების თანახმად, არ დაკმაყოფილდა შპს „...ს“ ადმინისტრაციული საჩივარი და უცვლელად დარჩა ქალაქრუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის და ადგილობრივი მოსაკრებლის სამსახურის ხელმძღვანელის 2021 წლის 17 ნოემბრის №ბ06.38213211 ბრძანება.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ უძრავ ნივთზე შპს „...ს“ საკუთრების უფლება, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, დარეგისტრირდა, მაშინ, როდესაც სადავო შენობა შპს „ტ...ს“ მიერ უკვე აშენებული იყო და მოსარჩელის მოქმედების შედეგად ამ ნაგებობაზე რაიმე სახის სამშენებლო ცვლილება არ განხორციელებულა.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საკუთრების უფლება დაცული და გარანტირებულია საქართველოს კონსტიტუციითა და საერთაშორისო ხელშეკრულებებით. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, საკუთრების უფლება ვლინდება მესაკუთრის შესაძლებლობაში, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შეზღუდვის ფარგლებში, თავისუფლად

ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება სხვათა უფლებები ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. კანონმდებლობა უშვებს საჯარო რეესტრის სისწორის პრეზუმფციას, რაც იმას ნიშნავს, რომ მესამე პირებისათვის რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უკანონობა. სკ-ის 185-ე მუხლი უფლების შემძენს მხოლოდ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის შემოწმების ვალდებულებას აკისრებს და ადგენს, რომ შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება უძრავი ნივთის მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. დამატებითი მოთხოვნები უძრავი ნივთის შემძენს არ წაეყენება, გამსხვისებლის საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრაცია საკმარისია იმისათვის, რომ შემძენმა ჩათვალოს, რომ გამსხვისებელი მესაკუთრეა. შემძენს არ უნდა მოეთხოვოს იმაზე მეტის ცოდნა, რაც მის გონივრულ შესაძლებლობებს სცილდება (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის გადაწყვეტილება საქმეზე; №ას-189-182-2013, 10.12.2013წ.; საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის განჩინება საქმეზე №ბს-597(4კ-21), 16.03.2021 წ.).

საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერი შეძენა, ობიექტურად არამართლობიერი ხასიათის მიუხედავად, საკანონმდებლო დაცვას მოკლებული არ არის. საჯარო რეესტრში აღრიცხული ობიექტის დემონტაჟის დავალება ხელყოფს ფიზიკური პირის საკუთრების უფლებას, თუ „გონივრულ ეჭვს მიღმა სტანდარტით“ არ იქნება დასაბუთებული უფლებაში ჩარევის კანონით გათვალისწინებული საფუძველი და ლეგიტიმური მიზანი. უკანონოდ შექმნილი საკუთრების ობიექტის კეთილსინდისიერი შემძენის მიმართ არ არსებობს პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის ვალდებულების დაკისრების საფუძველი, თუ უტყუარად არ დადასტურდება, რომ იმავე პირის უკანონო მოქმედება (მოქმედებები) დაედო საფუძვლად ან ხელი შეუწყო უკანონო საკუთრების ობიექტის შექმნას, რაც მოიცავს, როგორც უნებართვოდ მშენებლობის წარმოებას, ასევე კანონის დარღვევით აშენებული შენობა-ნაგებობის რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში. მითითებული გარემოებების დაუდასტურებლობის შემთხვევაში, საკუთრების უფლებაში ნებისმიერი ჩარევა გამართლებული უნდა იქნეს უპირატესი უფლების დაცვის მიზნით. აღნიშნულის მტკიცების ტვირთი კი ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკისრება საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად. (იხ. საქართველოს უზენაესი სასა-

მართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის განჩინება საქმეზე №ბს-1106(3კ-18), 21.05.2020 წ.).

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ საქართველოს კანონის (15 დეკემბერი 2023 წ. №4016-XIIIმს-Xმპ) საფუძველზე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონს დამატა 15⁶ მუხლი (შენობა-ნაგებობაზე ან მის ერთეულზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის წესი). აღნიშნული მუხლის 1-3-ე პუნქტების თანახმად: 1. შენობა-ნაგებობაზე ან მის ერთეულზე (მათ შორის, მშენებარე შენობა-ნაგებობაზე) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ხორციელდება საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტისა და სამშენებლო დოკუმენტაციის, ხოლო მშენებლობის დასრულებისას – შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების (ექსპლუატაციაში მიღების) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე. შენობა-ნაგებობაზე ან მის ერთეულზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია დასაშვებია აგრეთვე იმ შემთხვევაში, თუ შენობა-ნაგებობა ან მისი ერთეული ლეგალიზებულია ან საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად კანონიერად მიიჩნევა; 2. თუ მოთხოვნილია შენობა-ნაგებობაზე ან მის ერთეულზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და სარეგისტრაციოდ წარდგენილი არ არის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული სამშენებლო დოკუმენტაცია ან შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების (ექსპლუატაციაში მიღების) დამადასტურებელი დოკუმენტი, ლეგალიზების აქტი ან შენობა-ნაგებობა ან მისი ერთეული საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად კანონიერად არ მიიჩნევა, ასეთ შენობა-ნაგებობაზე ან მის ერთეულზე საკუთრების უფლება რეგისტრაციას არ ექვემდებარება. თუ განმცხადებელი არის მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ან მას აქვს მიწის ნაკვეთზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, მიწის ნაკვეთზე ფაქტობრივად განთავსებული შენობა-ნაგებობის თაობაზე გაიცემა საინფორმაციო ბარათი საჯარო რეესტრიდან და ეს შენობა-ნაგებობა არ აისახება საჯარო რეესტრიდან ამონაწერში და საკადასტრო გეგმაზე; 3. სააგენტო ვალდებულია ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობის ან მისი ერთეულის თაობაზე საინფორმაციო ბარათის გაცემისთანავე მიაწოდოს სათანადო ინფორმაცია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის მშენებლობის ნებართვის გაცემის უფლებამოსილების მქონე ადმინისტრაციულ ორგანოს ან/და მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს, ხოლო განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტის შემთხვევაში – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემაჯალ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს – ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოს.

მოცემული საკანონმდებლო ცვლილების, კანონპროექტის განმარტებითი ბარათის თანახმად, – „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი. საქართველოს უზენაესი სამართლოს განმარტებით, რეგისტრაციის საჯაროობითა და უფლების აღრიცხვის სიზუსტით სახელმწიფო ახდენს ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების დაცვას, წესრიგი შეაქვს კერძო-სამართლებრივ ურთიერთობებში. საჯარო რეესტრის ძირითადი დანიშნულება მოწესრიგებული სამოქალაქო ბრუნვის გარანტიის ფუნქციის შესრულებაა. მარეგისტრირებელი ორგანოს მიმართ არსებობს დასაბუთებული ვარაუდი და გონივრული მოლოდინი, რომ საჯარო რეესტრში აისახება ნივთის უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ სწორი და სრული მონაცემები, აღნიშნული ვარაუდის სანდოობა ნორმატიულად განმტკიცებულია სწორედ უტყუარობის პრეზუმფციაში. ამასთან, მონაცემების უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას არ აქვს მხოლოდ ფორმალური, თეორიული დატვირთვა, არამედ მას მოჰყვება არსებითი პრაქტიკული შედეგები.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მნიშვნელოვანია სააგენტოში დაცული მონაცემებით დგინდებოდეს: სამოქალაქო ბრუნვის ობიექტი აშენებულია თუ არა სამშენებლო კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით და ირკვეოდეს, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, რომელიც წარმოიშობა სახელმეკრულებო ან კანონისმიერი ურთიერთობების ფარგლებში, მესაკუთრეს უზღუდავს თუ არა უფლებას, თავისუფლად ფლობდეს, სარგებლობდეს ან/და განკარგავდეს თავის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ ნივთს. ამასთან, თუ მოთხოვნილია საკუთრების უფლების რეგისტრაცია შენობა-ნაგებობაზე ან მის ერთეულზე და სარეგისტრაციოდ წარდგენილი არ არის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული სამშენებლო დოკუმენტაცია ან შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების (ექსპლუატაციაში მიღების) დამადასტურებელი დოკუმენტი, შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება რეგისტრაციას არ დაექვემდებარება; ხოლო თუ განმცხადებელი არის მინის ნაკვეთის მესაკუთრე ან აქვს მინის ნაკვეთზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, მინის ნაკვეთზე ფაქტობრივად განთავსებული შენობა-ნაგებობის თაობაზე გაცივმა საინფორმაციო ბარათი საჯარო რეესტრიდან და ასეთი შენობა-ნაგებობა არ აისახება საჯარო რეესტრიდან ამონაწერსა და საკადასტრო გეგმაზე. შენობა-ნაგებობაზე ან მის ერთეულზე საინფორმაციო ბარათის გაცემისთანავე სააგენტომ ინფორმაცია უნდა მიაწოდოს მშე-

ნებლობის ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილ შესაბამის მუნიციპალიტეტს, ხოლო განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტებთან დაკავშირებით – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ – ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოს.

ამდენად, მოცემული საკანონმდებლო ცვლილებების შემდგომ უზრუნველყოფილია, რომ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია აღარ განხორციელდეს უკანონოდ, უნებართვოდ აშენებულ შენობა-ნაგებობაზე. თუმცა, აღნიშნული წესი არ არსებობდა მოცემულ საქმეზე სადავო პერიოდში. ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში, მართებულია სააპელაციო სასამართლოს შეფასება, რომ შპს „...ს“, როგორც კეთილსინდისიერი შემძენის მიმართ, არ დასტურდება კეთილსინდისიერების გამომრიცხავი რაიმე გარემოების არსებობა. ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენლები ვერ მიუთითებენ ისეთ გარემოებებზე, რომლებიც დაადასტურებდა, რომ შპს „...მა“ იცოდა, ან უნდა სცოდნოდა საკუთრების ობიექტის უფლებრივი ნაკლის შესახებ. საფუძვლიანია სააპელაციო პალატის დასკვნა, რომ განსახილველი საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის საკითხები არ შეფასდა ადმინისტრაციული წარმოებისას. ადმინისტრაციულ ორგანოს, სადავო ბრძანებების გამოცემისას უნდა ემსჯელა და დასაბუთებული არგუმენტით ეპასუხა, რამდენად იყო შესაძლებელი უკანონოდ შექმნილი საკუთრების ობიექტის კეთილსინდისიერი შემძენის მიმართ პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის ვალდებულების დაკისრების საფუძველი.

მეორე სამართალდარღვევის ფაქტთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების თანახმად, ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერის 2021 წლის 30 ივლისის №38.382123730 ბრძანებით, ქალაქ რუსთავში, ...სა და ...ის ქუჩების გადაკვეთაზე, გაიკა ...ის მშენებლობის ნებართვა, გ. ძის სახელზე. მშენებლობის ვადად განისაზღვრა 06.08.2021 წლიდან 06.04.2022 წლის ჩათვლით პერიოდი. აღნიშნულ ბრძანებაში ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერის 2022 წლის 16 ივნისის №38221672 ბრძანებით შევიდა ცვლილება და პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდა შემდეგნაირად: „გაიცეს ქალაქ რუსთავში, ...სა და ...ის ქუჩების გადაკვეთაზე (ს/კ ...) ...ის (...) მშენებლობის ნებართვა შპს „...ს“ სახელზე.

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2022 წლის 03 მაისის №დ06.38221231 დადგენილების თანახმად, ქ. რუსთავში, ...სა და ...ის ქუჩების კვეთაზე (ს/კ: ...) შენობა-ნაგებობის უნებართვოდ განთავსების ფაქტზე შპს „...“ დაჯარიმდა 6000 (ექვსი ათასი) ლარით, იმ საფუძვლით, რომ ვადაგადაცილებულ იქნა მშენებლობის წარმოებისთვის დადგენილი ვადები. ამასთან, ადმინისტრაცი-

ული ორგანოს პოზიციის თანახმად, დამატებით, შესაბამისი ნებართვის გარეშე მოეწყო ვიტრაჟები.

სააპელაციო პალატის შეფასებით, მოცემულ შემთხვევაში, მნიშვნელოვანი იყო, ყურადღება გამახვილებულიყო სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩამდენ პირთა დიფერენცირების იმ თავისებურებაზე, რასაც „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ ითვალისწინებს. კერძოდ, კანონმდებელი სამართალდამრღვევ სუბიექტებად (დამრღვევად) მოიაზრებს როგორც მშენებლობის მწარმოებელ პირს, ასევე სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს და მოსარგებლეს, იმ პირობებში თუ ვერ დგინდება მშენებლობის განმახორციელებელი პირი.

მოცემულ შემთხვევაში, აპელანტი ახსნა-განმარტებისას მიუთითებდა იმ გარემოებაზე, რომ ობიექტის მშენებლობა დასრულებული იყო ვადაში, თუმცა გარკვეულმა გარე ფაქტორებმა განაპირობა ვიტრაჟის ხელახალი ჩასმა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი ადგენს მშენებლობის ნებართვის გაცემის, მშენებლობის ზედამხედველობის, სამშენებლო სამართალდარღვევათა ცალკეულ სახეებს, პასუხისმგებლობის ზომებს, სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების წესებს (მუხლი 1.გ).

საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის“ 93-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, შენობა-ნაგებობის მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია მშენებლობის შეტყობინება ან მშენებლობის ნებართვა, გარდა ამ მუხლის მე-3 და მე-6 ნაწილებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. რაც შეეხება თავად მშენებლობას, ტერმინი მშენებლობა განიმარტება, როგორც იმ მოქმედებათა ერთობლიობა, რომლებიც ხორციელდება სამშენებლო მოედნის მომზადების, შენობა-ნაგებობების ან მათი ნაწილების ახალი მშენებლობის, რეკონსტრუქციის, დემონტაჟის, კონსერვაციის ან/და შეკეთების დროს. ამავე კოდექსის 111-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მშენებლობის ნებართვა გაიცემა მშენებლობის ორგანიზების პროექტით განსაზღვრული გონივრული ვადით.

ამდენად, მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, დაუშვებელია სამშენებლო საქმიანობის წარმოება, სამშენებლო ნებართვის/შეტყობინების გარეშე. უნებართვო მშენებლობა განიმარტება, როგორც, მშენებლობა, რომელიც ხორციელდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი სამართლებრივი საფუძვლების გარეშე ან სამშენებლო დო-

კუმენტაციის ისეთი დარღვევით, რომლის დროსაც შენობა-ნაგებობის ფუნქცია იცვლება ან/და ხდება განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტება (მუხლი 3.3¹⁶). საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 130-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით, თვითმმართველ ქალაქში უნებართვო მშენებლობისთვის გათვალისწინებულია ჯარიმა 6 000 ლარის ოდენობით.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილებით დამტკიცებული მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესი და პირობები განსაზღვრავს: ა) იმ შენობა-ნაგებობათა კლასებს და მშენებლობის სახეებს, რომელიც ექვემდებარება მშენებლობის ნებართვას ან მშენებლობის შეტყობინებას, გარდა V კლასის შენობა-ნაგებობისა; ბ) სანებართვო დოკუმენტაციის შემადგენლობას, მათი შედგენისათვის წინასაპროექტო კვლევის ჩატარების წესსა და პირობებს; გ) სანებართვო პირობებს, მათი შესრულების პროცესს; დ) შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ვარგისად აღიარების წესსა და პირობებს (მუხლი 1.2). მითითებული წესის 25-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, მშენებლობის ნებართვაში შეიტანება შემდეგი ინფორმაცია: ა) მიწის ნაკვეთის მისამართი და სარეგისტრაციო მონაცემები; ბ) მშენებლობის ნებართვის გაცემის თარიღი; გ) მშენებლობის ნებართვის ნომერი; დ) მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადა; ე) შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულება; ვ) მშენებლობის განხორციელების (ზედამხედველობის) ეტაპები, გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის შემთხვევისა; ზ) მშენებლობის ნებართვის მფლობელის საიდენტიფიკაციო მონაცემები; თ) შენობა-ნაგებობის კლასი; ი) სამშენებლო/სანებართვო პირობები; კ) მშენებლობის ნებართვის გამცემი პირის თანამდებობა და ხელმოწერა; ხოლო, 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“-„ვ“ ქვეპუნქტების თანახმად, მშენებლობის ნებართვის მფლობელი ვალდებულია შეასრულოს შემდეგი სამშენებლო/სანებართვო პირობები: ა) სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე სამშენებლო მოედანზე იქონიოს სამშენებლო დოკუმენტაციის სათანადოდ დამოწმებული ეგზემპლარი; ბ) ანარმოოს მშენებლობა მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრულ ვადებში; გ) ანარმოოს მშენებლობა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ან/და განაშენიანების დეტალური გეგმის მოთხოვნების დარღვევის გარეშე; დ) ანარმოოს მშენებლობა სამშენებლო დოკუმენტაციის დარღვევის გარეშე; ე) ანარმოოს მშენებლობა ტექნიკური რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით; ვ) შეადგინოს მშენებლობის (ზედამხედველობის) ეტაპის დასრულების ოქმი, გარდა ინდივიდუალური საცხოვ-

რებელი სახლის მშენებლობის შემთხვევისა.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ სამშენებლო დოკუმენტაციით განისაზღვრება ასამშენებელი შენობა-ნაგებობის პარამეტრები და ყველა არსებითი მაჩვენებელი. ნებართვის მფლობელი ვალდებულია ზედმინევით დაიცვას სანებართვო პირობების როგორც საპროექტო-კონსტრუქციული ნაწილი, ასევე ის ვადები, რაც წინასწარ ცნობილია და გათვალისწინებულია სამშენებლო ნებართვით.

მშენებლობის ნებართვა წარმოადგენს მშენებლობის სამართლებრივ საფუძველს, რომელიც მოქმედებს დროში და წყვეტს მოქმედებას ვადის გასვლის მომენტში.

საქმეზე უდავოდ დადგენილია, რომ 2022 წლის 07 აპრილს ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის მიერ შედგენილ იქნა №03/106 შემოწმების აქტი მოსარჩელის მიმართ. მიუხედავად იმისა, რომ მშენებლობის ნებართვას ვადა ამოწურა 2022 წლის 6 აპრილს, ობიექტს არ ჰქონდა დასრულებული სახე და მიმდინარეობდა სამშენებლო სამუშაოები. აღნიშნული არ უარყო თავად მოსარჩელემ და მიუთითა, რომ წინა დღეებში, უამინდობის გამო, ვერ განხორციელდა ვიტრაჟის ჩასმა, რის გამოც გაგრძელდა სამუშაოები.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. საკასაციო სასამართლო ასევე მიუთითებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომელიც ადგენს, რომ სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ხოლო, ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლოს დასაბუთებულად მიაჩნია ადმინისტრაციული ორგანოს შეფასება, რომ მოსარჩელე ნაწილ სამშენებლო სამუშაოებს აწარმოებდა მშენებლობის სამართლებრივი საფუძვლის – მშენებლობის ნებართვის ვადის გასვლის შემდეგ. ამასთან, მოსარჩელეს არ მიუშვრთავს ადმინისტრაციუ-

ლი ორგანოსთვის ხელახალი ნებართვის აღების, არსებული სამშენებლო ნებართვის ვადის გაგრძელების, დამატებითი, დარჩენილი სამუშაოების დასრულების მიზნით სამუშაოების წარმოების შესახებ შეტყობინებით ან/და იმ ფორს-მაჟორული გარემოების შესახებ, რის გამოც ვერ მოხერხდა გაცემული სამშენებლო ნებართვის ვადებში სამუშაოების წარმოების დასრულება.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ კასატორი ქალაქ რუსთავის მერიის მიერ გასაჩივრებული რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2023 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილებისა და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 23 აპრილის განჩინების მიხედვით, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნობას საფუძვლად დაედო არა ის გარემოება, რომ სახეზე არ იყო სამშენებლო სამართალდარღვევა, არამედ, სასამართლოთა მიერ მითითებულ იქნა, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს სრულად არ ჰქონდა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და მას უნდა დავალებოდა, შეეფასებინა ის გარემოება, რეალურად როდის ვის მიერ და რა სახით იქნა განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოები.

საკასაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ იქნა, რომ სახეზე იყო სამშენებლო სამუშაოების წარმოება, მშენებლობის ნებართვის ვადის გასვლის შემდგომაც, თუმცა სააპელაციო პალატის მიერ სადავო გადაწყვეტილების ძალაში დატოვებას, მათ შორის, საფუძვლად დაედო ის გარემოება, რომ არ დგინდებოდა, ვის მიერ იქნა განხორციელებული სამუშაოები. საკასაციო სასამართლო, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციული პალატის მიერ დადგენილი ერთგვაროვანი პრაქტიკის გათვალისწინებით (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის განჩინებები – 14.04.23 წ. განჩინება №ბს-1114(კ-20)26.09.2024 წ, №ბს-896(კ-23)), მიიჩნევს, რომ მოცემულ საქმეში, სააპელაციო პალატის მიერ მითითებული გარემოება, თუ ვის მიერ იქნა წარმოებული სამშენებლო სამუშაოები და ვინ უნდა ყოფილიყო მიჩნეული სამშენებლო სამართალდამრღვევად, არ ქმნიდა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნობის საფუძვლებს.

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 122-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, XIV და XV თავების მიზნებისთვის სამშენებლო სამართალდამრღვევი

შეიძლება იყოს: ა) მშენებლობის ნებართვის მფლობელი; ბ) უნებართვო მშენებლობის განმახორციელებელი პირი; გ) შენობა-ნაგებობის ან/და სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ან მოსარგებლე – თუ ვერ დგინდება მშენებლობის განმახორციელებელი პირი; დ) უნებართვო მშენებლობის განხორციელებისას, თუ მიწის ნაკვეთი სახელმწიფო ან/და მუნიციპალიტეტის საკუთრებაა, -- უნებართვო მშენებლობის განმახორციელებელი პირი, ხოლო თუ ეს პირი ვერ დგინდება – მიწის ნაკვეთით მოსარგებლე; ე) მესაკუთრე, რომლის შენობა-ნაგებობის ავარიულობის ხარისხი უშუალო საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლეს ან/და ჯანმრთელობას, გარდა კულტურული/არქიტექტურული ძეგლის სტატუსის მქონე შენობისა, რომლის რეკონსტრუქციის ან/და დემონტაჟის შესახებ მესაკუთრემ მიმართა შესაბამის ორგანოს და ვერ მიიღო საჭირო ნებართვა. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ზემოთ ჩამოთვლილი სუბიექტებიდან, კერძო საკუთრებაზე უნებართვოდ წარმოებული სამშენებლო სამუშაოებისათვის პასუხისმგებელი პირი შესაძლოა იყოს მხოლოდ „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრული – ბ) უნებართვო მშენებლობის განმახორციელებელი პირი; გ) შენობა-ნაგებობის ან/და სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ან მოსარგებლე – თუ ვერ დგინდება მშენებლობის განმახორციელებელი პირი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ზოგადი წესით, მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის წარმოება, როგორც სამოქალაქო, ასევე საჯარო-სამართლებრივი კანონმდებლობის თანახმად, დასაშვებია მხოლოდ მესაკუთრის თანხმობით. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონის-მიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. ამასთან, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 97-ე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით, თუ მშენებლობა დაგეგმილია სხვა პირის კერძო საკუთრებაში ან საერთო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე, მშენებლობის ნებართვის მაძიებელმა დამატებით უნდა წარადგინოს შესაბამისი მესაკუთრის/თანამესაკუთრის თანხმობა.

სამშენებლო სამართალური თვითობისთვის დამახასიათებელი შემთხვევაა, როდესაც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე წარდგენს თუ მომსახურების ხელშეკრულების საფუძველზე სხვა პირს უკვე თავს სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებას. მართალია, საგამონაკლისო შემთხვევებში, მესაკუთრე თავადაც შეიძლება იყოს შენობა-ნაგებობის

დამპროექტებული და სამშენებლო სამუშაოების უშუალოდ მწარმოებელიც, თუმცა, კანონმდებლობის მიხედვით, ზოგადი წესის თანახმად, მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი ვალდებულია შენობა-ნაგებობის დამპროექტება დაუკვეთოს სამშენებლო საქმიანობის მონაწილე შესაბამისი კვალიფიკაციის მქონე პირს, თუ საქართველოს კანონმდებლობით ზუსტად არის განსაზღვრული ასეთი კვალიფიკაციის კრიტერიუმები. ამასთან, მშენებლობის ნებართვის მფლობელი ვალდებულია შენობა-ნაგებობის მშენებლობის განხორციელება უზრუნველყოს სამშენებლო საქმიანობის მონაწილე შესაბამისი კვალიფიკაციის მქონე პირის მიერ, თუ საქართველოს კანონმდებლობით ზუსტად არის განსაზღვრული ასეთი კვალიფიკაციის კრიტერიუმები (საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი; მუხლები – 97.8.-97.9).

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 122-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევების განმასხვავებელ გარემოებას წარმოადგენს, რომ – უნებართვო მშენებლობის განმახორციელებელი პირი („ბ“ ქვეპუნქტი) აწარმოებს უნებართვო სამშენებლო სამუშაოებს, შესაბამისად, სამართალდარღვევას იწვევს საკუთარი აქტიური ქმედებით, ხოლო შენობა-ნაგებობის ან/და სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ან მოსარგებლის შემთხვევაში, უტყუარად ვერ დგინდება უნებართვო მშენებლობის განმახორციელებელი პირი, თუმცა პასუხისმგებელ პირად მიიჩნევა მესაკუთრე/მოსარგებლე, რომელიც ვალდებული იყო თავად არ ეწარმოებინა, არ დაეშვა სხვა პირის მიერ წარმოება ან/და აღმოეფხვრა უკვე განხორციელებული უნებართვო სამშენებლო სამუშაოები. თუმცა, საკასაციო სასამართლო აქვე აღნიშნავს, რომ 122-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული ცნებები ყოველთვის არ არის ალტერნატიული შინაარსის, კერძოდ, თუკი მშენებლობის განმახორციელებელი, დაინტერესებული პირი არის ქონების მესაკუთრე, ამ შემთხვევაში, სწორედ იგი წარმოადგენს ერთი მხრივ, მშენებლობის განმახორციელებელ პირს, ხოლო, მეორე მხრივ, – ქონების მესაკუთრეს. ქონების მესაკუთრე, გარდა კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, როდესაც ხდება მიწის ნაკვეთზე უფლება-მოვალეობების ნამდვილი გადაცემა/დათმობა, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება არ წარმოადგენდეს მის მიწის ნაკვეთზე მიმდინარე უნებართვო მშენებლობაზე სამართალდამრღვევს/პასუხისმგებლობის მქონე პირს, როდესაც ეს სამუშაოები აშკარად წარმოებულია მისი თანხმობის გარეშე, მისი ნების საწინააღმდეგოდ.

საკასაციო სასამართლო აქვე მიუთითებს, რომ საქმეზე უდავოდ

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების თანახმად, ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერის 2022 წლის 16 ივნისის №38221672 ბრძანების თანახმად გაიცა ქალაქ რუსთავში, ...სა და ...ის ქუჩების გადაკვეთა ...ის მშენებლობის ნებართვა გ. ძ-ის სახელზე. მშენებლობის ვადად განისაზღვრა 06.08.2021 წლიდან 06.04.2022 წლის ჩათვლით პერიოდი. აღნიშნულ ბრძანებაში ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერის 2022 წლის 16 ივნისის №38221672 ბრძანებით შევიდა ცვლილება და ბრძანების პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდა შემდეგნაირად: „გაიცეს ქალაქ რუსთავში, ...სა და ...ის ქუჩების გადაკვეთაზე (ს/კ ...) ...ის (...) მშენებლობის ნებართვა შპს „...ს“ სახელზე.

ამასთან, საქმეზე დადგენილია, რომ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის მიერ 2022 წლის 28 მარტს შედგენილ იქნა №13 მითითება შპს „...ს“ მიმართ ქალაქ რუსთავში, ...სა და ...ის ქუჩების გადაკვეთაზე შენობა-ნაგებობის უნებართვო მშენებლობასთან დაკავშირებით.

შპს „...“ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2022 წლის 03 მაისის №დ06.38221231 დადგენილების თანახმად, ქ. რუსთავში, ...სა და ...ის ქუჩების კვეთაზე (ს/ლ: ...) შენობა-ნაგებობის უნებართვოდ განთავსების ფაქტზე დაჯარიმდა 6000 (ექვსი ათასი) ლარით.

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიაში სამშენებლო სამართალდარღვევის თაობაზე მიმდინარე წარმოებაში მონაწილეობდა შპს „...“.

ამდენად, საქმეზე უტყუარად დასტურდება, რომ შპს „ტ...“ მოქმედებდა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის შპს „...სთან“ დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე. საკასაციო სასამართლო ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ განსახილველ საქმეში, სასამართლო არ დგას იმ გარემოების შეფასების საჭიროების წინაშე, თუ რამდენად დაიცვა შპს „ტ...მ“ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, რამდენად გულისხმიერად და დამკვეთის საუკეთესო ინტერესების შესაბამისად მოქმედებდა სამუშაოების უშუალო განმახორციელებელი. განსახილველ საქმეში უდავოდ დგინდება ის გარემოება, რომ სამუშაოების წარმოების შესახებ თანხმობა და ვალდებულება შპს „ტ...ს“ მიღებული ჰქონდა ნებართვის მფლობელისგან (ნებართვის მოქმედების ვადაში), მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მხრიდან. ამდენად, დაინტერესებულ პირად, რომელსაც ჰქონდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარების ინტერესი, მიჩნეული უნდა იყოს ნებართვის მფლობელი და ობიექტის მესაკუთრე – შპს „...“, რომლის ინტერესებისთვისაც მოქმედებდა შპს „ტ...“. ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ „შპს „...ს“ 6000 ლარით დაჯარიმების თაობაზე“ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუ-

ნიციპალური ინსპექციის 2022 წლის 03 მაისის №დ06.38221231 დადგენილება და ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის 2022 წლის 30 ივნისის №ბ38.382218120 ბრძანება გამოცემულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობდა მათი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნობის საფუძვლები.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე, არსებობს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმებისა და ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის საკასაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველი.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 10.2 მუხლის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

ამდენად, სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების პირობებში, მოპასუხეებს ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიასა და ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალურ ინსპექციას მოსარჩელე შპს „...ის“ სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ, მის მიერ რუსთავის სამოქალაქო სასამართლოში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის ნახევრის – 50 (ორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად.

ტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე და 411-ე მუხლებით და

გ ა დ ა ნ ე ყ ვ ი ტ ა :

1. ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 23 აპრილის განჩინება, ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2022 წლის 03 მაისის №დ06.38221231 დადგენილებისა (შპს „...ის“ დაჯარიმების შესახებ) და ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის 2022 წლის 30 ივნისის №ბ38.382218120 ბრძანების საქართველოს ასკ-ის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნობის ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. შპს „...ის“ სარჩელი ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2022 წლის 03 მაისის №დ06.38221231 დადგენილებისა (შპს „...ის“ დაჯარიმების თაობაზე) და ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის 2022 წლის 30 ივნისის №ბ38.382218120 ბრძანების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს;

4. დანარჩენ ნაწილში უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 23 აპრილის განჩინება;

5. ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიასა და ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციას შპს „...ის“ სასარგებლოდ დაეკისროთ, მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით – რუსთავის საქალაქო სასამართლოში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის ნახევრის – 50 (ორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება;

6. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე აშენებული
ოგნიქტის დამონტაჟის ნაწილში აქტის კანონიერება**

**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელმწიფო**

№ბს-1300(3კ-24)

17 სექტემბერი, 2025 წ., ქ. თბილისი

**საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა პალატა**

**შემადგენლობა: ქ. ცინცაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
გ. მაკარიძე,
ბ. შონია**

განხილვის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამარ-
თლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

2021 წლის 29 დეკემბერს ლ. ფ-მა სასარჩელო განცხადებით მიმარ-
თა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კო-
ლეგიას, მოპასუხე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიისა და ქ. თბი-
ლისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის მიმართ.

მოსარჩელემ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიცი-
პალური ინსპექციის 2021 წლის 20 ოქტომბრის №... და 2021 წლის 20
ოქტომბრის №... დადგენილებებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალი-
ტეტის მერიის 2021 წლის 15 დეკემბრის №1718 ბრძანების ბათილად
ცნობა მოითხოვა.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ ქ. თბილისში, ...ის ქ. №...-ში ... საკადას-
ტრო კოდით რეგისტრირებულ, თავის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკ-
ვეთზე განახორციელა კაპიტალური საძირკვლის მქონე მსუბუქი კონ-
სტრუქციის მქონე ღობის რეკონსტრუქცია, რომელიც მეზობელი ნაკ-
ვეთის საკადასტრო საზღვრებში გადადის. 2021 წლის 8 ივნისს, მოსარ-
ჩელის მიმართ შედგა მითითების აქტი, რომლითაც სანებართვო დოკუ-
მენტაციის წარსადგენად ან დემონტაჟის განსახორციელებლად განე-
საზღვრა 10 კალენდარული დღე. 2021 წლის 21 ივნისს შედგა შემოწმე-
ბის აქტი და დაფიქსირდა მითითებაში გათვალისწინებული მოთხოვნე-
ბის შეუსრულებლობა. 2021 წლის 28 ივლისს ადმინისტრაციულ ორგა-
ნოში გაიმართა ზეპირი განხილვა, სადაც გამოცხადდა და განმარტა,
რომ ტერიტორიაზე ღობე ადრეული წლებიდან არსებობდა და მოსარ-
ჩელის ოჯახს 1910 წლიდან ეკუთვნოდა. არსებული ღობე დაშლილი და
დაზიანებული იყო, რის გამოც ლ. ფ-ი იძულებული გახდა 2015-2016

წლებში აღედგინა იგი.

მოსარჩელის მითითებით, მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 20 ოქტომბრის №... დადგენილებით დაჯარიმდა 8000 ლარით და დაევალა კაპიტალური საძირკვლის მქონე მსუბუქი კონსტრუქციის ღობის დემონტაჟი. აქტის გამოცემისას გათვალისწინებული არ იქნა ის ფაქტობრივი მოცემულობა, რომ მოცემულ ტერიტორიაზე ერთი საუკუნის განმავლობაში ისედაც არსებობდა ღობე. ადმინისტრაციულ ორგანოს აგრეთვე არ გაუთვალისწინებია ის გარემოება, რომ მოსარჩელე იყო სოციალურად დაუცველი, მრავალშვილიანი, მარტოხელა დედა, ამასთანავე, ჰქონდა ჯანმრთელობის პრობლემები. ლ. ფ-მა აღნიშნა, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ღობე იჭრება სხვა საკადასტრო ერთეულში, მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით, მისი დანგრევის უფლება მას არ აქვს.

ამასთანავე, მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 20 ოქტომბრის №... დადგენილებით ზემოაღნიშნულ მისამართზე განხორციელებული კაპიტალური კედლის მშენებლობის გამო მოსარჩელე დაჯარიმდა 8 000 ლარით და დაევალა კედლის დემონტაჟი. ლ. ფ-მა განმარტა, რომ სამშენებლო სამუშაოები განხორციელებული იყო 2016 წელს, აღნიშნული კედელი აშენდა ფერდის ჩამოშლის რეალური საფრთხის თავიდან არიდების მიზნით. სახლის მიმდებარე ფერდზე მიწა ჩამოიშალა, გზის სავალი ნაწილის მხარეს კი კიბეები დაიძრა და ბაქანი გადმოიწია. მისი ჩამოშლის შემთხვევაში დაზიანდებოდა მეზობლისა და თავად მოსარჩელის სახლები. ამგვარად, ლ. ფ-ის მიერ მყისიერი რეაგირების მიზანი მომდინარე რეალური საფრთხისგან თავის, ოჯახის წევრების და ასევე მეზობელი სახლის მცხოვრებელთა დაცვა იყო, რაც წარმოადგენდა კიდევ მესაკუთრის ვალდებულებას.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2023 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ლ. ფ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ლ. ფ-ი გათავისუფლდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 20 ოქტომბრის №... დადგენილებით დაკისრებული ჯარიმის – 8 000 ლარის გადახდის ვალდებულებისაგან; ლ. ფ-ი გათავისუფლდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 20 ოქტომბრის №... დადგენილებით დაკისრებული ჯარიმის – 8 000 ლარის გადახდის ვალდებულებისაგან; დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2023 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილება მხარეებმა სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 31 მაისის განჩინებით ლ. ფ-ის, ქალაქ თბილისის

მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2023 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ ლ.ფ-ის მიერ განხორციელებული იყო უნებართვო მშენებლობა, ერთ შემთხვევაში, კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ღობის განთავსების სახით, ხოლო, მეორე შემთხვევაში, სახელმწიფოს მიწის ნაკვეთზე გადასული იყო მის მიერ უნებართვოდ მოწყობილი კაპიტალური კედელი. ამასთან, ლ.ფ-ი ადასტურებდა მითითებული სამუშაოების განხორციელების ფაქტს, თუმცა განმარტავდა, რომ ღობე იმავე სახით არსებობდა და მხოლოდ აღდგენა მოხდა მისი მხრიდან, ხოლო სახელმწიფოს მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით საკუთრების უფლების აღიარების შემთხვევაში გეგმავდა კედლის ლეგალიზებას.

პალატის მითითებით, მართალია დადგენილ ვადაში სამართალდარღვევა არ გამოსწორებულა, თუმცა საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევებში შესაძლოა პირი გათავისუფლდეს ადმინისტრაციული სახდელის სახით დაკისრებული ჯარიმის გადახდის ვალდებულებისგან. სადავო აქტების გამოცემის დროისთვის არსებობდა 2019 წლის 18 სექტემბრის „ადმინისტრაციული სახდელისგან გათავისუფლების შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლითაც დადგინდა ერთჯერადი ხასიათის დროებითი და განსაკუთრებული ღონისძიების სახით ამავე კანონით განსაზღვრული იმ ფიზიკური პირების ადმინისტრაციული სახდელისგან – ჯარიმისგან და საურავისგან გათავისუფლება, რომლებმაც საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სამართალდარღვევა 2019 წლის 15 იანვრამდე ჩაიდინეს და რომელთა მიმართაც ადმინისტრაციული სახდელის დადების შესახებ დადგენილება ამ კანონის ამოქმედებამდე არ იყო აღსრულებული. პალატის მოსაზრებით, სამშენებლო სამართალდარღვევაზე, როგორც ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის ერთ-ერთ სახეზე, უნდა გავრცელებულიყო აღნიშნული კანონით გათვალისწინებული შეღავათი.

პალატამ არ გაიზიარა ადმინისტრაციული ორგანოების მოსაზრება, რომ ვინაიდან ლ. ფ-ის მიერ ჩადენილი სამართალდარღვევა გამოვლინდა 2019 წლის 8 ივნისს, არ დასტურდებოდა მისი მხრიდან სამართალდარღვევის ჩადენა 2019 წლის 15 იანვრამდე პერიოდში, რის გამოც არ არსებობდა მისი პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლების საფუძველი. პალატამ განმარტა, რომ კანონმდებელი ადმინისტრაციული პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლებას უკავშირებდა სამართალდარღვევის

ჩადენის ფაქტს და არა მისი გამოვლენის პერიოდს. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები, მათ შორის, მეზობელთა განცხადებები და ...ის რაიონის გამგეობის წერილი სამშენებლო მასალის შესაძენად ლ.ფ-ისთვის თანხის გამოყოფის თაობაზე, უდავოდ ადასტურებდა მოსარჩელის მიერ სამშენებლო სამუშაოების 2016-2017 წლებში განხორციელების ფაქტს.

პალატამ ასევე უსაფუძვლოდ მიიჩნია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის განმარტება, რომ, ვინაიდან ლ. ფ-ი სოციალურად დაუცველთა ბაზაში რეგისტრირებული იყო 2020 წლის 18 მაისიდან, მასზე არ უნდა გავრცელებულიყო 2019 წლის 18 სექტემბრის კანონით გათვალისწინებული შეღავათი. პალატამ განმარტა, რომ სამართალდარღვევისათვის სანქციის შეფარდების დროს, თუ კანონით გაუქმებული ან შემსუბუქებულია პასუხისმგებლობა სამართალდარღვევის ჩადენისათვის, მოქმედებს ახალი კანონით დადგენილი ნორმა. ამასთან, სანქციის შეფარდების დრო მოიცავს არა მხოლოდ ორგანოს მიერ მისი გამოყენების მომენტს, არამედ აგრეთვე ზემდგომი ორგანოების ან სასამართლოს მიერ სანქციის გამოყენების კანონიერების შემოწმების პერიოდს. მითითებული კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული სახდელისგან თავისუფლებას სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში რეგისტრირებული პირი, რომლის ოჯახის სოციალურ-ეკონომიკური მდგომარეობის მაჩვენებელი 100 001 ქულაზე ნაკლებია. საქმეში წარმოდგენილი სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიანი ბაზიდან ამონაწერის თანახმად დგინდებოდა, რომ ლ. ფ-ი სოციალურად დაუცველთა ერთიან ბაზაში რეგისტრირებული იყო ჯერ კიდევ 2006 წლიდან, მათ შორის, 2017 წელს (ნაგებობის აშენების დროისთვის) მისი ოჯახის სარეიტინგო ქულა იყო 1000, ხოლო 2020 წლის 17 ივნისიდან მისი ოჯახის სარეიტინგო მაჩვენებელი შეადგენდა 69130 ქულას.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 31 მაისის განჩინება საკასაციო წესით ცალ-ცალკე გასაჩივრდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციისა და ლ. ფ-ის მიერ.

კასატორი – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია მიუთითებს საქმეზე დადგენილად ცნობილ ფაქტობრივ გარემოებებზე და აღნიშნავს, რომ გამომდინარე იქიდან, რომ განსახილველ შემთხვევაში, უტყუარად არ დგინდება, თუ კონკრეტულად როდის განხორციელდა მითითებული სამშენებლო სამუშაოები, ხოლო სამშენებლო სამართალდარღვევა, თავისი ბუნებით, წარმოადგენს დენად სამართალდარღვევას, რაც გულისხმობს დარღვევის დროში უწყვეტად განგრძობას, სანამ არ მოხდება მისი აღმოფხვრა და სამართლებრივ ჩარჩოებში მოქცევა, დამ-

რღვევი სუბიექტის მიმართ სამართალდარღვევის საქმის დაწყება და შესაბამისი პასუხისმგებლობა უკავშირდება დარღვევის ფაქტის გამოვლენის მომენტს და იმ დროისათვის მოქმედ კანონმდებლობას. მოცემულ შემთხვევაში სამართალდამრღვევი გათავისუფლდა დაკისრებული ჯარიმისგან, ამნისტიის კანონზე მითითებით, რასაც ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია არ ეთანხმება, ვინაიდან, მართალია ...ის რაიონის გამგეობის მიერ თანხის გამოყოფა 2019 წლის 15 იანვრამდე მოხდა, თუმცა აღნიშნული ავტომატურად არ გულისხმობს, რომ სამართალდარღვევაც 2019 წლის 15 იანვრამდეა ჩადენილი. შესაბამისად მონარჩელე არ უნდა გათავისუფლდეს სახდელის გადახდისგან.

კასატორი – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექცია აღნიშნავს, რომ იმ შემთხვევაში, როდესაც მუნიციპალური ინსპექციის დადგენილება გამოცემულია 2019 წლის 15 იანვრის შემდგომ, ხოლო მუნიციპალური ინსპექციის მოსაზრებით, დადგენილებით თავის მხრივ საბოლოოდ დგინდება სამართალდარღვევის ჩადენის ფაქტი, სასამართლოს მითითება სამართალდარღვევის ჩადენის ფაქტის დადგენასთან დაკავშირებით არასწორია. „ადმინისტრაციული სახდელისაგან გათავისუფლების შესახებ“ 2019 წლის 18 სექტემბრის კანონის თანახმად, ადმინისტრაციული სახდელისაგან გათავისუფლებას ექვემდებარება პირი, რომელმაც სამართალდარღვევა 2019 წლის 15 იანვრამდე ჩაიდინა. მუნიციპალური ინსპექციის მოსაზრებით, პირის მიერ კონკრეტული სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენა საბოლოოდ დგინდება მუნიციპალური ინსპექციის მიერ გამოცემული დადგენილებით. ვინაიდან მუნიციპალური ინსპექციის №... და №... დადგენილებები გამოცემულია 2021 წლის 20 ოქტომბერს, სამართალდარღვევაც ჩადენილად უნდა ჩაითვალოს ამ დროისთვის. შესაბამისად, მსჯელობა, რომ ლ.ფ-ის მიერ სამართალდარღვევა ჩადენილია 2019 წლის 15 იანვრამდე არ გამომდინარეობს საქმეში არსებული მტკიცებულებებიდან. კასატორი აღნიშნავს, რომ სასამართლომ ლ. ფ-ი სახდელისაგან გათავისუფლა „ადმინისტრაციული სახდელისაგან გათავისუფლების შესახებ“ 2019 წლის 18 სექტემბრის კანონის არასწორი განმარტების შედეგად, რადგანაც ლ. ფ-ის ოჯახი, მართალია, სოციალურად დაუცველთა ერთიან ბაზაში ფიქსირდებოდა 2006 წლიდან, მაგრამ იგი ბაზაში არ იყო რეგისტრირებული 2019 წლის 1 ოქტომბრის მდგომარეობით – მაშინ როდესაც ამოქმედდა „ადმინისტრაციული სახდელისაგან გათავისუფლების შესახებ“ კანონი. მონარჩელის მიერ წარმოდგენილ დოკუმენტის თანახმად, იგი სოციალურად დაუცველთა ერთიან ბაზაში რეგისტრირებული იყო 2020 წლის 17 ივნისიდან, შესაბამისად მასზე არ უნდა გავრცელებულიყო ზემოაღნიშნული კანონი.

კასატორი – ლ. ფ-ი აღნიშნავს, რომ არც ადმინისტრაციულმა ორგა-

ნომ და არც სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ კედლის მშენებლობა მოხდა სასაზღვრო, გადაუდებელი აუცილებლობიდან გამომდინარე, მოსარჩელის საკუთრებისა და სიცოცხლის, ასევე სხვათა სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისთვის საფრთხის თავიდან აცილების მიზნით. აღნიშნულს ადასტურებს საქმეში მტკიცებულების სახით წარმოდგენილი, ნოტარიული წესით დამოწმებული თანხმობა, რომელსაც ხელს აწერენ მეზობლები და ადასტურებენ, რომ კედლის არსებობა აუცილებელია მაცხოვრებლების უსაფრთხოებისათვის. სასამართლომ არ გაითვალისწინა აღნიშნული გარემოება და ძალაში დატოვა კედლის დემონტაჟის დავალება მაშინ, როდესაც კედლის დემონტაჟი გამოიწვევს მიწის ჩამოშლას და საფრთხეს შეუქმნის მოსარჩელისა და სხვათა სიცოცხლეს და ჯანმრთელობას. ლ.ფ-ის მიერ არ ყოფილა წარმოდგენილი ექსპერტის დასკვნა კედლის დემონტაჟით გამოწვეული საფრთხის დასადასტურებლად, ვინაიდან აღნიშნული დაკავშირებულია ხარჯებთან. მოსარჩელის განმარტებით, არის სოციალურად დაუცველი და არ გააჩნია სახსრები ხსენებული ხარჯის გასაწევად.

კასატორის მითითებით, არც სასამართლო და არც ადმინისტრაციული ორგანო არ დაინტერესებულა, თუ გადაუდებელი აუცილებლობის გარდა, სხვა რა ინტერესი უნდა ჰქონოდა მოსარჩელეს, როდესაც სახლის ასაშენებლად გათვალისწინებული მასალა გამოიყენა კედლის ასაშენებლად. ამასთანავე, არც სასამართლო და არც ადმინისტრაციული ორგანო არ დაინტერესებულა, რას გამოიწვევს კედლის დემონტაჟი. რაც შეეხება მსუბუქი კონსტრუქციის ღობის მშენებლობას, კასატორმა ადმინისტრაციული წარმოების პროცესშიც და სასამართლოშიც განმარტა, რომ განხორციელდა მხოლოდ ძველი, არსებული ღობის აღდგენა, რომელიც ნახევარი საუკუნის განმავლობაში არსებობდა ამ ადგილზე. მეზობლების მიერ წარმოდგენილი თანხმობით დასტურდება, რომ ცდომილება შესაძლოა გამოწვეული იყოს საკადასტრო ნახაზის უზუსტობით. ამასთანავე, სასამართლომ არ მიიღო მხედველობაში ის გარემოება, რომ 2023 წლის 7 ივლისს მოსარჩელემ მიმართა სასამართლოს სარჩელით და მოითხოვა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის განკარგულების ბათილად ცნობა, რომლითაც უარი ეთქვა ჩემს მიერ ფაქტობრივად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების აღიარებაზე. აღნიშნულ საქმესთან დაკავშირებით მიმდინარეობს წარმოება და სასამართლოს გადაწყვეტილება ჯერ არ მიუღია. აღნიშნული სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, ნაგებობის ნაწილი, რომელიც ამჟამად სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ მიწაზე მდებარეობს, მოექცევა ლ.ფ-ის საკუთრებაში, რის შემდეგაც შესაძლებლობა

მიეცემა, დემონტაჟის გარეშე, დაიწყოს ნაგებობის ლეგალიზაციის პროცედურები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 29 ნოემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ლ. ფ-ის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 29 ნოემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 23 დეკემბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2025 წლის 25 ივნისის განჩინებით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციისა და ლ. ფ-ის საკასაციო საჩივრები მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მათი განხილვა დაიწმინა ზეპირი მოსმენის გარეშე.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო, ზეპირი მოსმენის გარეშე, საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრების საფუძვლიანობისა და გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ლ. ფ-ის საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, ხოლო ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიისა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის საკასაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქმეზე დადგენილადაა ცნობილი, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის მიერ ლ. ფ-ის მიმართ 2021 წლის 8 ივნისის №... მითითების გაცემით დადგინდა, რომ ქ. თბილისში, ...ის ქუჩა №...-ში, ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე განხორციელებული იყო კაპიტალური საძირკვლის მქონე, მსუბუქი კონსტრუქციის ღობის მშენებლობა, რომელიც ცდებოდა საკადასტრო საზ-

ღვრებს და გადადიოდა ქ. თბილისში, ...ის ქუჩა №...-ში, №... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე. ამასთან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის №... მითითების შესაბამისად, თბილისში, ...ის ქუჩა №...-ს, ... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი (ჯიპიეს კოორდინატები ...; ...) შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე აშენებული იყო კაპიტალური კედელი. ლ. ფ-ს შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის წარსადგენად ან უსაფრთხოების ნორმების დაცვით ობიექტის დემონტაჟის განსახორციელებლად განესაზღვრა 10 კალენდარული დღე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 21 ივნისის №... და №... შემოწმების აქტებით დაფიქსირდა მითითებებით გათვალისწინებულ მოთხოვნათა შეუსრულებლობა. 2021 წლის 28 ივლისს მუნიციპალურ ინსპექციაში გამართულ ზეპირი მოსმენის სხდომაზე ლ. ფ-მა დაადასტურა მითითებებისა და შემოწმების აქტების ჩაბარება, ასევე განმარტა, რომ ღობის აღდგენა განხორციელებული იყო მის მიერ 2016 წელს, ხოლო კედლის მშენებლობა განხორციელებული იყო ასევე 2016 წელს ფერდის ჩამოშლის თავიდან აცილების მიზნით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 20 ოქტომბრის №... და №... სადავო დადგენილებებით ლ. ფ-ი დაჯარიმდა 8 000-8 000 ლარით შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე კაპიტალური საძირკვლის მქონე, მსუბუქი კონსტრუქციის ღობისა და კაპიტალური კედლის მშენებლობისთვის. ამასთან, ლ. ფ-ის დაევალა ზემოხსენებული ობიექტების დემონტაჟი.

საკასაციო საჩივრების საფუძვლიანობის შემოწმების ფარგლებში, საკასაციო პალატის მსჯელობის საგანს სწორედ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 20 ოქტომბრის №... და №... სადავო დადგენილებების კანონიერება წარმოადგენს.

საკასაციო პალატა თავდაპირველად იმსჯელებს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიისა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის საკასაციო საჩივრების საფუძვლიანობის თაობაზე. ხსენებული საკასაციო საჩივრებით, ადმინისტრაციული ორგანოები სადავოდ ხდიან ლ. ფ-ის სადავო აქტებით დაკისრებული ჯარიმისაგან გათავისუფლების კანონიერებას.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის თანახმად, სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანო სამართალდარღვევის საქმის წარმოებას იწყებს დამ-

რღვევის მიმართ მითითების გაცემით, რომელიც წარმოადგენს სამშენებლო საქმიანობაზე დამრღვევის მიმართ გაცემულ შენიშვნას შეუსაბამობაზე და მოთხოვნას, რომლითაც განისაზღვრება გონივრული ვადა, რომლის ფარგლებშიც მან უნდა შეასრულოს მითითებით დადგენილი პირობები სამშენებლო სამართალდარღვევის გამოსასწორებლად. მითითებით განსაზღვრული ვადის გასვლის შემდეგ მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო არაუმეტეს 7 კალენდარული დღის ვადაში ამოწმებს მითითების შესრულებას, ადგენს შემოწმების აქტს და მასში ასახავს ინფორმაციას მითითების შესრულების ან შეუსრულებლობის შესახებ.

პალატა ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, მოცემულ შემთხვევაში მხარეთა შორის დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ ლ.ფ-მა შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე აწარმოა კაპიტალური საძირკვლის მქონე, მსუბუქი კონსტრუქციის ღობისა და კაპიტალური კედლის მშენებლობა.

საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ „ადმინისტრაციული სახდელისაგან გათავისუფლების შესახებ“ 2019 წლის 18 სექტემბრის კანონის პირველი მუხლის შესაბამისად, კანონის მიზანს წარმოადგენს ერთჯერადი ხასიათის დროებითი და განსაკუთრებული ღონისძიების სახით ამავე კანონით განსაზღვრული იმ ფიზიკური პირების ადმინისტრაციული სახდელისგან – ჯარიმისგან და შესაბამისი საურავისგან გათავისუფლება, რომლებმაც საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სამართალდარღვევა 2019 წლის 15 იანვრამდე ჩაიდინეს და რომელთა მიმართაც ადმინისტრაციული სახდელის დადების შესახებ დადგენილება ამ კანონის ამოქმედებამდე არ აღსრულებულა. აღნიშნული კანონის მეორე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ამ კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სახდელისგან თავისუფლდება: ა) სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში რეგისტრირებული პირი, რომლის ოჯახის სოციალურ-ეკონომიკური მდგომარეობის მაჩვენებელი 100 001 ქულაზე ნაკლებია.

მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო პალატამ, საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტების – მეზობელთა განცხადებებისა და ...ის რაიონის გამგეობის წერილის შესაბამისად, დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ სამშენებლო სამუშაოები – ნახევრად კაპიტალური ღობისა და საყრდენი კედლის მშენებლობა განხორციელებულია 2016-2017 წლებში. აღნიშნულის საპირისპიროდ, ადმინისტრაციული ორგანოების მხრიდან არ წარმოდგენილა იმგვარი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა მშენებლობის 2019 წლის 15 იანვრის შემდეგ განხორციელების ფაქტს. ამასთან, პალატა აღნიშნავს, რომ „ადმინისტრაციული

სახდელისაგან გათავისუფლების შესახებ“ 2019 წლის 18 სექტემბრის კანონის შესაბამისად, ადმინისტრაციული სახდელისგან თავისუფლება სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში რეგისტრირებული პირი, რომლის ოჯახის სოციალურ-ეკონომიკური მდგომარეობის მაჩვენებელი 100 001 ქულაზე ნაკლებია. დადასტურებულია, რომ ლ. ფ-ი რეგისტრირებულია სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში, რაც საკმარის საფუძველს ქმნის მასზე „ადმინისტრაციული სახდელისაგან გათავისუფლების შესახებ“ კანონის გასაყვედრებლად. ამდენად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიისა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილებისა და, შესაბამისად, მითითებულ ნაწილში სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

რაც შეეხება ლ. ფ-ის საკასაციო საჩივარს, კასატორი აღნიშნავს, რომ სადავო კედლის მშენებლობა მოხდა სასწრაფოდ, გადაუდებელი აუცილებლობიდან გამომდინარე, მოსარჩელის საკუთრებისა და სიცოცხლის, ასევე სხვათა სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისთვის საფრთხის თავიდან აცილების მიზნით. რაც შეეხება მსუბუქი კონსტრუქციის ღობის მშენებლობას, კასატორმა განმარტა, რომ განხორციელდა მხოლოდ ძველი, არსებული ღობის აღდგენა, რომელიც ნახევარი საუკუნის განმავლობაში არსებობდა ამ ადგილზე. ამასთან, მან მიმართა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას იმ ტერიტორიაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით, რომელზეც განლაგებული იყო ღობე. კომისიის გადაწყვეტილებით ლ. ფ-ის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა, რაც მოსარჩელემ სასამართლოში გაასაჩივრა და იმ შემთხვევაში, თუ ნაგებობის ნაწილი, რომელიც ამჟამად სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ მიწაზე მდებარეობს, მოექცევა ლ. ფ-ის საკუთრებაში, მას შესაძლებლობა მიეცემა დემონტაჟის გარეშე დაიწყოს ნაგებობის ლეგალიზაციის პროცედურები.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ უნებართვოდ აშენებული ღობის დემონტაჟის დავალების ნაწილში სადავო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 20 ოქტომბრის №... დადგენილება კანონიერია, ვინაიდან, თავად მოსარჩელეც არ უარყოფს მის მიერ ღობის აღდგენის/აშენების ფაქტს. ამასთან, მოსარჩელის მიერ დასახელებული გარემოება, რომ მითითებულ ტერიტორიაზე წლების განმავლობაში არსებობდა ძველი ღობე, რაც მან აღადგინა და ამასთან, მას სასამართლოში სარჩელის წარდგენის გზით სადავოდ აქვს გამხდარი მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხი, არ ცვლის განსახილველ საქმეზე არსებულ სამარ-

თლებრივ მოცემულობას, აშენებული ღობის უკანონობის შესახებ.

რაც შეეხება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 20 ოქტომბრის №... დადგენილებას, საკასაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელის მითითებით, უნებართვოდ აშენებული კედლის დემონტაჟი საფრთხის შემცველია. საქმეში წარმოდგენილია მოსარჩელის მეზობლების ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება, რომლის თანახმად, მოსარჩელემ სადავო კედელი ააშენა კიბის, ბაქნისა და მიწის დაძვრის შედეგად გამოწვეული საფრთხის თავიდან არიდების მიზნით. ამასთან, ხსენებული საყრდენი კედლის არსებობა აუცილებელია ტერიტორიაზე მაცხოვრებელი პირების უსაფრთხოებისათვის. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ხსენებული გარემოება ადმინისტრაციულ ორგანოს სათანადოდ არ შეუფასებია. იმ პირობებში, როდესაც მხარე აპელირებს დემონტაჟით გამოწვეულ ადამიანის სიცოცხლისა და ჯანმრთელობის დაზიანების შესაძლო საფრთხეზე, მნიშვნელოვანია შესაბამის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევა და ხსენებული საფრთხეების ცალსახად გამორიცხვა.

სადავო არ არის ის გარემოება, რომ შესაბამისი ნაგებობა განთავსებულია უნებართვოდ, თუმცა იმ მოცემულობის გათვალისწინებით, რომ კედლის მშენებლობა ამ ეტაპზე დასრულებულია და ამავდროულად არსებობს გარკვეული ეჭვი მისი დემონტაჟის შედეგად გარკვეული საფრთხეების (ადამიანის სიცოცხლისა და ჯანმრთელობის დაზიანების საფრთხე) წარმოშობის თაობაზე, ადმინისტრაციულმა ორგანომ გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევის გზით უნდა შეაფასოს კაპიტალური კედლის დემონტაჟის შედეგად გამოწვეული შესაძლო მოსალოდნელი ზიანი. გასათვალისწინებელია ის გარემოებაც, რომ სადავო კედლის მიმდებარედ არსებული კიბე საჯარო სივრცეს წარმოადგენს, სადაც გადაადგილდებიან მოქალაქეები. ამდენად, ცალსახად მნიშვნელოვანია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საკითხის სწორად შეფასება, რათა სათანადოდ იყოს უზრუნველყოფილი მოქალაქეთა სიცოცხლისა და ჯანმრთელობის, უსაფრთხოების დაცვა. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის ერთ-ერთ ამონაცანას სწორედ ადამიანის ჯანმრთელობისა და სიცოცხლისათვის უსაფრთხო ქალაქმშენებლობის უზრუნველყოფა წარმოადგენს (მუხ. 2.2). ადმინისტრაციულ ორგანოს ხსენებული მიმართულებით არ უმსჯელია და სათანადო მტკიცებულებებით (მათ შორის, ექსპერტიზის დასკვნით) არ გამოურიცხავს სადავო კედლის დემონტაჟის შემთხვევაში მოსალოდნელი უარყოფითი შედეგები.

მოცემული გარემოების გათვალისწინებით, საკასაციო სასამარ-

თლოს მიაჩნია, რომ სადავო კედლის დემონტაჟის დავალების თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციულ ორგანოს სრულყოფილად არ გამოუკვლევია და შეუფასებია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რის გამოც კედლის დემონტაჟის დავალების ნაწილში სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 20 ოქტომბრის №... დადგენილება და მოპასუხეს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდგომ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალოს.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს მაშინ, როდესაც სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება, შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მატერიალური კანონიერების შემოწმება. საკასაციო პალატის მითითებით, იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლით დადგენილი წესის დარღვევით. ამასთან, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად ვერ იქნა დამტკიცებული გასაჩივრებული აქტის კანონიერება. კონკრეტულ შემთხვევაში, სასამართლოების მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა მიმართ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება) არ არის წარმოდგენილი.

რაც შეეხება, სასარჩელო მოთხოვნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 15 დეკემბრის №1718 ბრძანების ბათილად ცნობის შესახებ, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ საჩივარს, როგორც უფლების დაცვის საშუალებას, მხარისათვის განსაკუთრებული ინტერესი გააჩნია. ადმინისტრაციული წარმოება ად-

მინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით გულისხმობს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების გადამოწმებას როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური თვალსაზრისით. ამდენად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას გასაჩივრებული აქტის კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების ვალდებულება წარმოეშვა მაღალი ხარისხით, თუმცა საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის შესახებ გადაწყვეტილებით დგინდება, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია საქმეში არსებული მტკიცებულებები, დამატებით არ შეაფასა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არ გააკეთა დასაბუთებული დასკვნა. ამდენად, საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ სახეზეა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 15 დეკემბრის № 1718 ბრძანების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის საფუძველიც.

საკასაციო სასამართლო დამატებით აღნიშნავს, რომ მხარეები „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „მ“ და „უ“ ქვეპუნქტების საფუძველზე, გათავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, როდესაც ორივე მხარე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟისაგან, საქმეზე განეულ ხარჯს აანაზღაურებს სახელმწიფო.

სარეზოლუციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, ამავე კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით, და

გ ა დ ა ნ ე შ ი ტ ა :

1. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიისა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის საკასაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;

2. ლ. ფ-ის საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

3. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 31 მაისის განჩინება, იმ ნაწილში, რომლითაც ძალაში დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2023 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილება – სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე აშენებული ობიექტის (კაპიტალური კედლის) დემონტაჟის ნაწილში ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 20 ოქტომბრის

№... დადგენილების ბათილად ცნობისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 15 დეკემბრის №1718 ბრძანების ნაწილობრივ (სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე აშენებული ობიექტების დემონტაჟის დავალების თაობაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 20 ოქტომბრის №... დადგენილების ბათილად ცნობაზე უარის თქმის ნაწილში) ბათილად ცნობის შესახებ, ლ.ფ-ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

4. ლ. ფ-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

5. შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე აშენებული ობიექტის (კედლის) დემონტაჟის დავალების ნაწილში სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 20 ოქტომბრის №... დადგენილება და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალურ ინსპექციას საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდგომ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალოს;

6. შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე აშენებული ობიექტის დემონტაჟის დავალების თაობაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის 2021 წლის 20 ოქტომბრის №... დადგენილების ბათილად ცნობის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 15 დეკემბრის №1718 ბრძანება;

7. დანარჩენ ნაწილში ლ. ფ-ი სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

8. დანარჩენ ნაწილში უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2024 წლის 31 მაისის განჩინება;

9. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო
თბილისი 0110, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6
ტელ.: (995 32) 298 20 75
www.supremecourt.ge