



**საქართველოს უზენაესი
სასამართლოს
ერთგვაროვანი პრაქტიკა
სამუხეზლო ურთიერთობიდან
წარმოშობილ დავებზე
(2012 – 2017 წლები)**

საქართველოს უზენაესი სასამართლო
ეროვნული სასამართლო პრაქტიკის შესწავლისა და განზოგადების განყოფილება

თბილისი

2018



Uniform Court Practice of the Supreme Court of Georgia

On Construction Disputes

(2012 - 2017)

The Supreme Court Of Georgia
National Court Practice Study and Generalization Unit

Tbilisi
2018

შემდგენლები:

ლიანა ლომიძე

თამაზ ხუხუნაშვილი

რედაქტორი

სანდრო ჯორჯენაძე

სტილისტ-რედაქტორი:

თეა მანისურაძე

ინგლისურ ტექსტზე იმუშავა:

ირინა ჯოგავამ

ტექნიკური რედაქტორი და ყდის დიზაინი

მარიკა მაღალაშვილი

© საქართველოს უზენაესი სასამართლო 2018

ISBN 978-9941-0-9993-9

The Collection was compiled by

Liana Lomidze

Tamaz Khukhunashvili

Editor

Sandro Jorbenadze

Style Editor:

Tea Maisuradze

Graphics Editor and Design

Marika Maghalashvili

English translation was elaborated by

Irina Jobava

© Supreme Court of Georgia, 2018

ISBN 978-9941-0-9993-9

რედაქტორისგან

მშენებლობა მეურნეობის ისეთი დარგია, რომელთანაც ყოველდღიური შეხება აქვს ნებისმიერ ადამიანს და რაც უფრო გათვითცნობიერებულია იგი ამ საქმეში, მით უფრო რაციონალურ გადაწყვეტილებებს იღებს თავისი საცხოვრებელი გარემოს კეთილმონყობაში, აგრეთვე ქალაქის, რაიონის, სოფლის და, შესაბამისად, ქვეყნის იერსახის გალამაზებაში.

მოცემული ნაშრომის მიზანია სამშენებლო დავების განხილვისას რაიონული და სააპელაციო სასამართლოების მიერ სამშენებლო კანონმდებლობის გამოყენების სასამართლო პრაქტიკის შესწავლა და ანალიზი, შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სამშენებლო კანონმდებლობის გამოყენებისას პრობლემური საკითხების გამოკვლევა სამშენებლო დავების გადაწყვეტის დროს, ასევე ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბება, ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ სადავო სამართალურთიერთობის კვალიფიკაციისა და მატერიალური სამართლის იმ ნორმების სწორი და სრულყოფილი განმარტება, რომელიც აწესრიგებს სამშენებლო ურთიერთობას.

კრებული ეძღვნება სამშენებლო საქმიანობის ისეთ მნიშვნელოვან საკითხს, როგორცაა მშენებლობის ნებართვა, მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიები, მშენებლობის განხორციელებისას პასუხისმგებლობის დაკისრების საფუძვლები, სამშენებლო სამართალდარღვევის კვალიფიკაცია, დაჯარიმების საფუძვლები, სამშენებლო სამართალდარღვევის გამოსწორების საშუალებები, ლეგალიზების საკითხები და სხვა.

სამშენებლო დავებზე ჩამოყალიბებული სამართლებრივი შეფასებები და სასამართლო დასკვნები სასარგებლო იქნება, როგორც თვითმმართველობის, საზედამხედველო და არქიტექტორული საქმიანობის ორგანოებისათვის, ისე ყველა ინსტანციის სასამართლოსთვის, ადვოკატებისთვის, პრაქტიკოსი იურისტებისა და სამშენებლო სამართლით დაინტერესებული ნებისმიერი პირისათვის.

სანდრო ჯორბენაძე

ეროვნული სასამართლო პრაქტიკის შესწავლისა
და განზოგადების განყოფილების უფროსი

FROM THE EDITOR

Construction is a branch of economics that any person has to deal with on a daily basis. The more the person is aware of this field, the more reasonable decisions are made concerning own housing or urban, rural, country and cityscapes improvement.

The present work aims to study and analyzing court practice about interpretation of construction law by the regional and appeal courts while resolving construction disputes; exploring problematic issues in construction legislation used by relevant administrative bodies while resolving construction disputes; establishing uniform court practice; giving proper and precise definition to the qualification of disputable legal relations and material and legal standards, regulating construction relations, by the courts of lower instances.

The collection concerns such important issues of construction activity as building and construction permits, stages of granting the permits, grounds for resting the responsibility upon construction, qualification of construction law violation, penalty clauses, ways of improving construction law violations, legalization issues and etc.

Legal assessment and court decisions upon construction disputes will be beneficiary both for self-government, supervising and architectural agencies and courts of every instance, attorneys, legal practitioners and anyone interested in the construction law.

SANDRO JORBENADZE

Head of National Court Practice Study and Generalization Unit
of the Supreme Court of Georgia

საკიბელო

შემოკლება	10
შესავალი	13
1. სამხედრო კანონმდებლობა	16
2. სტატისტიკური მონაცემები საკანონმდებლო ურთიერთობიდან 2012-2017 წლებში განხილული სამხედრო ურთიერთობიდან გამომდინარე საკანონმდებლო საჩივრების რაოდენობისა და განხილული დავების შედეგების შესახებ	17
3. საკანონმდებლო სანდარტის განმარტებები სამხედრო ურთიერთობიდან წარმოშობილ დავებზე	20
3.1. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის გავრცელება სამხედრო ურთიერთობებზე	
3.1.1. სამხედრო სამართალური თვითმართებთან დაკავშირებით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციული- სამართლებრივი აქტის დასაბუთების აუცილებლობა	20
3.1.2. ზოგადი პროცედურების გამოყენების შემთხვევები სამხედრო სამართალდარღვევის საქმის განხილვისას; სამხედრო სამართალდარღვევის შემთხვევის აქტი	21
3.1.3. კანონიერი ნდობის არსებობისას აღმჭურველი აქტის ბათილად ცნობის ფარგლები	24
3.2. სამხედრო საქმიანობა, რომელიც საჭიროებს მხედროების ნებართვას	
3.2.1. სამხედრო ობიექტის მიმდებარედ არსებული შენობა- ნაგებობის კვლევა მხედროების განხორციელებამდე	25
3.2.2. მხედროების ნებართვის გაცემა; სასამართლო კონტროლი ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებაზე	27
3.2.3. მხედროების ნებართვის გაცემის სტადიები	29
3.2.4. მხედროების ნებართვის გაცემის სტადიაზე განმცხადებლის მიერ მხედროების განხორციელების თაობაზე დოკუმენტების წარდგენა	31
3.3. ადმინისტრაციული პასუხისმგებლობის დაკისრების საფუძვლები მხედროების განხორციელებისას	
3.3.1. პასუხისმგებლობა სამხედრო საქმიანობის უსაფრთხოებისა და დოკუმენტაციის სისწორისათვის, უსაფრთხოების რეგლამენტი; მტკიცების ტვირთის განაწილება	33
3.3.2. პასუხისმგებლობა სამხედრო საქმიანობის უსაფრთხოებისა და დოკუმენტაციის სისწორისათვის, ადმინისტრაციული პასუხისმგებლობა სამართალდარღვევის განხორციელების მცდელობის დროს	35

3.3.3.	სამშენებლო ან სარემონტო სამუშაოების წარმოებისთვის დადგენილი პირობების დარღვევის ან/და შეუსრულებლობის გამო დაჯარიმების კრიტერიუმები ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის მოთხოვნათა გათვალისწინებით	38
3.4.	უკანონო მშენებლობა და სამშენებლო სამართალდარღვევა	
3.4.1.	სამშენებლო საქმიანობის რეგულირება და უნებართვო მშენებლობის ცნება	40
3.4.2.	სამშენებლო სამართალდარღვევის გამო ჯარიმის დანიშვნისას კანონის უკუუქცევითი ძალის გათვალისწინება	41
3.4.3.	სამართალდარღვევის ოქმის არარსებობის შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის ბათილად ცნობის დაუშვებლობა	43
3.4.4.	სამშენებლო სამართალდარღვევაზე პასუხისმგებელი სუბიექტის განსაზღვრა	45
3.4.5.	სამშენებლო სამართალდარღვევისათვის ფიზიკური და იურიდიული პირების მიმართ პასუხისმგებლობის დაკისრება	46
3.4.6.	სამშენებლო სამართალდარღვევის სუბიექტზე პასუხისმგებლობის დაკისრების საფუძველი	47
3.4.7.	სამშენებლო სამართალდარღვევისათვის პასუხისმგებლობის დაკისრება მესაკუთრეზე	49
3.5.	სამშენებლო სამართალდარღვევის დაკვალიფიცირების კრიტერიუმები	
3.5.1.	უნებართვო მშენებლობის, რეკონსტრუქციის ან/და დემონტაჟის წარმოება	51
3.5.2.	სამართალდარღვევის დაკვალიფიცირების პირობები	52
3.5.3.	ერთსა და იმავე სამართალდარღვევისთვის ორჯერ დაჯარიმება	54
3.5.4.	ერთ ობიექტზე რამდენიმე სამშენებლო სამართალდარღვევისას დაჯარიმების წესი	55
3.5.5.	სამშენებლო სამართალდარღვევის სანქციის შეფარდების დრო	56
3.6.	სამშენებლო სამართალდარღვევის გამოსწორება	
3.6.1.	სამშენებლო სამართალდამრღვევის დაჯარიმება	58
3.6.2.	მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრის თანხმობა უნებართვოდ აშენებული ობიექტების ლეგალიზებისას	60
3.6.3.	მშენებლობის დასრულებისათვის დადგენილი ვადის დარღვევის საპატიოდ მიჩნევა და ლეგალიზების განხორციელება; კანონისა და სასამართლოს წინაშე თანასწორობა	62
3.6.4.	ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მიერ ამხანაგობის საერთო ქონებაზე განხორციელებული უნებართვო მიშენების ლეგალიზება; სასამართლოს მოვალეობა – შეაჩეროს საქმის წარმოება	64
3.6.5.	სამშენებლო სამართალდამრღვევის გათავისუფლება პასუხისმგებლობისაგან	65

3.7.	პირველი კლასის მშენებლობის წესი	
3.7.1.	მშენებლობის მწარმოებლის/დამკვეთის მიერ პირველი კლასის შენობა-ნაგებობის დაწყების თაობაზე მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოსთვის შეტყობინება	67
3.7.2.	პირველი კლასის შენობა-ნაგებობაზე მშენებლობის ნებართვის მიღებისა და ადმინისტრაციული ორგანოსთვის შეტყობინების საჭიროების საკითხი	69
3.7.3.	პირველი კლასის შენობა-ნაგებობების მშენებლობის წესი; სამშენებლო დავაზე დაინტერესებული პირების ჩაბმა ადმინისტრაციულ წარმოებაში	71
3.7.4.	პირველი კლასის მშენებლობის მწარმოებლის/დამკვეთის მიერ მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოსთვის შეტყობინების გაგზავნის შეუსრულებლობა; სამართალდამრღვევის პასუხისმგებლობისაგან გათავისუფლების საფუძველი	72
3.8.	განაშენიანების რეგულირების თავისებურებები	
3.8.1.	შენობა-ნაგებობების პარამეტრების გადამეტების წინაპირობები	74
3.8.2.	მანსარდისა და სართულის დაშენებაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თანხმობის აუცილებლობა	76
3.8.3.	მრავალბინიან სახლში ბინის ან/და არასაცხოვრებელი ფართების ინდივიდუალური საკუთრების ობიექტად აღრიცხვის საფუძველი	78
3.8.4.	„იძულებით შეუსაბამო“ მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობების სტატუსი	80
3.9.	მშენებლობის სახეობები	
3.9.1.	მზიდ კედელში ღიობის გაჭრის საკითხის გადაწყვეტის კანონიერება; ერთსა და იმავე სამშენებლო ობიექტზე საჯარო რეესტრის ორი ჩანაწერის კონკურენცია	81
3.9.2.	უკანონო ნაგებობის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ დემონტაჟის დავალების კანონიერება; სანქციის შეფარდების დრო	83
3.9.3.	კაპიტალური საზოგადოებრივი ობიექტის დემონტაჟის შემთხვევაში კომპენსაციის ოდენობის განსაზღვრა	86
3.10.	უნებართვო მშენებლობის, რეკონსტრუქციის ან/და დემონტაჟის წარმოება მშენებლობის განხორციელების სპეციალური რეჟიმის ზონაში	86
3.10.1.	უნებართვო მშენებლობის, რეკონსტრუქციის ან/და დემონტაჟის წარმოება ქ. თბილისის ტერიტორიაზე; შენობა-ნაგებობის გაბარიტების უნებართვო ცვლილება	88
3.11.	„ავტოგანსამართი სადგურისა“ და „ტიქნიკური მომსახურების სადგურის“ ცნებების საკითხი; სასამართლოს მიერ ექსპერტიზის დასკვნის შეფასება	91

შემოკლებანი

ადსკ	–	საქართველოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსი
ბმამ	–	„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი
ბსგ	–	ქ. ბათუმის საკრებულოს განკარგულება
თსგ	–	თბილისის საკრებულოს გადაწყვეტილება
ეგმბ	–	საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის ბრძანება
ლნ	–	„ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონი
პუთმკ	–	პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსი
სასკ	–	საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი
საქ. კონ.	–	საქართველოს კონსტიტუცია
სზაკ	–	საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი
სკ	–	საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი
სმდ	–	საქართველოს მთავრობის დადგენილება
სმქ	–	„სივრცითი მონეობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი
სსკ	–	საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი
სრეშ	–	„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი
სუსგ	–	საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება
ტსკ	–	„ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონი

მუსლოზრივი საქიეპელი

ნორმატიული აქტი	მუსლი ან №	გვერდი
ადსკ	9	41, 56
	10	35, 38
	152 ³	38
	240	38
ბმაშ	3	78
	4	76
	5	88
	10 ¹	76
ბსკ №92	8	85
ეგმბ№1-1/2935	2.2	91
თსგ	№4-13	74
ლნ	26 ⁴	29
პპ №660	1	58
	3	60,64
	6	64
	9	62, 92
პუთმკ	25	20, 22, 43, 65
	43	51
	44	51, 52, 65, 86, 88
	45	46
სასკ	17	33
	23	85
საქ.კონ.	21	60
სზაკ	4	62,81
	7	27
	53	20
	55-58	60
	60 ¹	24, 31, 43, 71
	61	78
	72	22
	96	27,52
	110	22
	180	60,69
	201	52

ნორმატიული აქტი	მუსლი ან №	გვერდი
სკ	170	60
	956	60
სმდ №57	3	40, 49
	4	81
	20	31
	23	26
	33	27, 33
	35	26
	37	27
	63	43
	65	71
	66	73, 88
	69	31, 76
	84	33
	94 ¹	33
99	69	
სმდ №140	15	69
	16	67
	60	67
	61.7	29
სმქ	27	80
	31	74
	32	80
სსკ	162	26
	172	91
	279	64
ტსკ	1	54
	2	45, 47, 49
	3	40, 47, 54
	13	35, 58, 73
	14	55
	22	47, 49
	22 ¹	41, 47, 56, 83

შესავალი

სამშენებლო საქმიანობა ტერიტორიის სივრცითი მოწყობისა და დასახლებათა განვითარების დაგეგმარების დოკუმენტების მომზადების, არქიტექტურული პროექტების მომზადების, სამშენებლო მოედნის, შენობა-ნაგებობებისა და სხვა საჭირო კვლევების განხორციელების, შენობა-ნაგებობათა ან მათი ნაწილების მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების მომზადების, მშენებლობის ნარმოებისა და სანებართვო პირობების შესრულების მთელი პროცესია.¹

„სამშენებლო საქმიანობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, სამშენებლო საქმიანობის ყველა მონაწილე ვალდებულია დაიცვას საქართველოს კანონმდებლობა, კერძოდ, საქართველოს კონსტიტუცია, საქართველოს მიერ რატიფიცირებული საერთაშორისო ხელშეკრულებების, შეთანხმებების, ასევე, საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების შესაბამისად შემუშავებული სამშენებლო ნორმები, წესები, სტანდარტები და ტექნიკური პირობები. დამკვეთმა საპროექტო-სამშენებლო საქმიანობის განსახორციელებლად უნდა უზრუნველყოს მშენებლობის პროექტის ექსპერტიზა, აილოს მშენებლობის დანყების ნებართვა უფლებამოსილი ორგანოსაგან, დააფინანსოს შესრულებული სამუშაოები. სამშენებლო სამუშაოების ხარისხი უნდა შეესაბამებოდეს სამშენებლო ნორმებითა და წესებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებსა და სტანდარტებს.

აღსანიშნავია, რომ სამშენებლო სამართალი დამყარებულია საჯარო ინტერესის პრინციპზე. ამ სფეროში განსაკუთრებული საჯარო ინტერესის არსებობა განპირობებულია სხვადასხვა ფაქტორით და სახელმწიფოს აკისრია ვალდებულება უზრუნველყოს წესრიგის დამყარება, რათა მოქალაქეების მიერ არ მოხდეს მათი უფლებების ბოროტად გამოყენება.

საჯარო სამშენებლო სამართალი, როგორც ადმინისტრაციული სამართლის განსაკუთრებული ნაწილი, არის იმ ნორმათა ერთობლიობა, რომელიც საჯარო ინტერესების გათვალისწინებით აწესრიგებს მიწის ნაკვეთის სამშენებლო მიზნით გამოყენების საკითხებს, კერძოდ: შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დასაშვებობას, მშენებლობის პროცესს, შენობა-ნაგებობის აუცილებელ მახასიათებლებს, მისი გამოყენების, შეცვლისა და დემონტაჟის სამართლებრივ რეჟიმს, აგრეთვე ადგენს მშენებლობის სფეროში მართლწესრიგის დაცვის ნორმებსა და მიწის სამშენებლო მიზნით გამოყენების ფარგლებს.

სამშენებლო სამართლის კონსტიტუციური საფუძვლები გამომდინარეობს საქართველოს კონსტიტუციიდან. საკუთრების კონსტიტუციური უფლება, მათ შორის მშენებლობის შესაძლებლობა, შეიძლება შეიზღუდოს კანონით. სამშენებლო სამართლის ნორმები ადგენენ აღნიშნული უფლების შეზღუდვას საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის საფუძველზე და მის ფარგლებში.

პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსი ასევე უშვებს საკუთრების შეზღუდვას.

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი ადგენს სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საგანს, პრინციპებს, პრიორიტეტებს, მიზნებსა და ამოცანებს, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და დაგეგმვის დოკუმენტების ფორმებსა და როლს საქართველოს ტერიტორიის განვითარებასა და განაშენიანებაში.²

¹ იხ. „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 24.03.09წ. №57 დადგენილების მე-3 მუხლის 62-ე ქვეპუნქტი.

² იხ. აღნიშნული კანონის პირველი მუხლის მე-2 პუნქტი.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 24.03.09წ. №57 დადგენილება არეგულირებს საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვასთან დაკავშირებულ საჯარო სამართლებრივ ურთიერთობებს, სახელმწიფო ზედამხედველობას, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისა და სანებართვო პირობების შესრულებასთან დაკავშირებულ საკითხებს.

მშენებლობაზე ზედამხედველობის მარეგულირებელი საკანონმდებლო ნორმების საფუძველზე ზედამხედველობას ახორციელებენ უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოები, რომლებიც ამონიშნავენ შენობა-ნაგებობის აშენების, რეკონსტრუქციის, დემონტაჟისა და ექსპლუატაციის პროცესში რამდენად არის დაცული საჯარო-სამართლებრივი ნორმები და სხვა მოთხოვნები.

სამშენებლო სამართალდარღვევაა საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი შესაბამისი მოთხოვნების დარღვევა ან/და შეუსრულებლობა, რისთვისაც პასუხისმგებლობა განსაზღვრულია კანონით. სამშენებლო ობიექტის უნებართვო მშენებლობის, რეკონსტრუქციის, მონტაჟისა და დემონტაჟის პროცესი, უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის გარეშე, გამოიწვევს დამრღვევის დაჯარიმებას.

სამშენებლო სამართლებრივი ურთიერთობები რეგულირდება როგორც წმინდა სამშენებლო, ისე მომიჯნავე დარგების კანონმდებლობით.

სამშენებლო სამართლის საფუძველს წარმოადგენს საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე აქტებით დადგენილი ნორმები და წესები (მინათსარგებლობის, მშენებლობის პროექტირების, სამშენებლო ობიექტების გამოყენების და სხვ.), რომელთა შესრულებაც მშენებლობის პროექტირებისას და ცალკეული ეტაპების განხორციელებისას უზრუნველყოფს უსაფრთხოების მოთხოვნების დაცვას.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-2 მუხლის შესაბამისად, მშენებლობის ნებართვის გაცემა და სანებართვო პირობების დადგენა ხორციელდება შემდეგი პრინციპებით:

- ა) სიცოცხლისა და ჯანმრთელობის უსაფრთხოება;
- ბ) უსაფრთხო გარემოს უზრუნველყოფა;
- გ) კულტურული მემკვიდრეობის დაცვა და შენარჩუნება;
- დ) საკუთრების უფლების დაცვა და რეალიზაცია;
- ე) საჯაროობა;
- ვ) ერთი სარკმლის პრინციპი;³
- ზ) დუმილი თანხმობის ნიშანია;⁴
- თ) პასუხისმგებლობის პრინციპი.

³ ადმინისტრაციული წარმოების წესი, როდესაც ლიცენზიის ან ნებართვის გამცემი თავად უზრუნველყოფს დამატებითი სალიცენზიო ან სანებართვო პირობების სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადასტურებას. დამატებითი სალიცენზიო ან სანებართვო პირობების დადასტურება დაკავშირებული უნდა იყოს ლიცენზიის ან ნებართვის გაცემის ადმინისტრაციულ წარმოებასთან. ამ პირობების დამადასტურებელი ფაქტობრივი გარემოებების მოპოვება უშუალოდ უნდა ემსახუროდეს ლიცენზიის ან ნებართვის მიღების მიზანს.

⁴ „დუმილი თანხმობის ნიშანი“ – ეს პრინციპი გულისხმობს იმას, რომ სახელმწიფო სტრუქტურის მიერ კანონით დადგენილ ვადებში ლიცენზიის ან ნებართვის გაუცემლობა, მიზეზების განმარტების გარეშე, ჩაითვლება როგორც ლიცენზიის გაცემა.

სამშენებლო ურთიერთობებზე ასევე ვრცელდება ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დეკლარირებული პრინციპები, მათ შორის, კანონისა და სასამართლოს წინაშე თანასწორობის პრინციპი. აღნიშნული პრინციპიდან გამომდინარე, საქმის გარემოებათა იდენტიურობის შემთხვევაში, დაუშვებელია სხვადასხვა პირის მიმართ განსხვავებული გადაწყვეტილებების მიღება, გარდა კანონით გათვალისწინებული შემთხვევისა (სზაკ-ის მე-4 მუხლის მე-3 ნაწილი) და პირიქით, საქმის გარემოებათა არაიდენტიურობის შემთხვევაში დაუშვებელია სხვადასხვა პირის მიმართ იდენტური გადაწყვეტილებების მიღება. ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციული უფლებამოსილება არ ნიშნავს თანაზომიერების და კანონიერების პრინციპის უგულვებელყოფის შესაძლებლობას.

საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით დამტკიცებული „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ 37-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამ სტადიად, რომელთაგან თითოეულზე მიმდინარეობს დამოუკიდებელი ადმინისტრაციული წარმოება. მხოლოდ წინა სტადიით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებისა და დადებითი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდეგ შეუძლია ნებართვის მაძიებელს მოითხოვოს შემდგომი სტადიის ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება.

ნებართვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების სამივე სტადიას აწარმოებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო, რომელიც გამოსცემს შემდეგი სახის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს: I სტადია – მინის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი; II სტადია – არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი; III სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, ნებართვის გაცემის სტადიებთან დაკავშირებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები უნდა შეესაბამებოდეს ადმინისტრაციული აქტისათვის სზაკ-ის IV თავით დადგენილ მოთხოვნებს. ზემოაღნიშნული დადგენილების მიზანია მისი რეგულირების სფეროში „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებისა და პრინციპების განხორციელების უზრუნველყოფა.

სამშენებლო სამართალდარღვევა თავისი ბუნებით წარმოადგენს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევას, რომლის განხილვა-შეფასების პროცესში სამართლებრივი ურთიერთობის მარეგულირებელ კონკრეტულ სამართლებრივ აქტებთან ერთად, სხვა მონესრიგების არარსებობის შემთხვევაში, სასამართლომ უნდა იხელმძღვანელოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსით რეგლამენტირებული ზოგადი პრინციპებით, კერძოდ, ადსკ-ის 33-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული სამართალდარღვევისათვის პირს სახდელი დაედება იმ ნორმატიული აქტით დაწესებულ ფარგლებში, რომელიც ითვალისწინებს პასუხისმგებლობას ადმინისტრაციული სამართალდარღვევისათვის ადსკ-ისა და ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა შესახებ სხვა აქტების ზუსტი შესაბამისობით.

ქმედების ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევად, მათ შორის, სამშენებლო სამართალდარღვევად მიჩნევისათვის აუცილებელია ერთდროულად არსებობდეს შემდეგი პირობები: სახეზე უნდა იყოს კანონით გათვალისწინებული ქმედება (მოქმედება ან უმოქმედობა), რომლისთვისაც კანონმდებლობით გათვალისწინებულია ადმინისტრაციული პასუხისმგებლობა, ქმედება უნდა იყოს მართლსაწინააღმდეგო და ბრალეული (განზრახი ან გაუფრთხილებელი), აგრეთვე, უნდა არსებობდეს მიზეზობრივი კავშირი

ქმედებასა და დამდგარ შედეგს შორის.

თუ არ არსებობს ადმინისტრაციულ (სამშენებლო) სამართალდარღვევად მიჩნეული ქმედება, მაშინ სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია მსჯელობა პასუხისმგებლობის დაკისრებაზე. კანონით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობის დაკისრებისათვის აუცილებელია არსებობდეს დასრულებული ქმედება, სამართალდარღვევის შემადგენლობა, შედეგიანი დელიქტი. ადმინისტრაციულ (სამშენებლო) სამართალდარღვევად მიჩნეული ქმედება უპირობოდ გულისხმობს რეალურად განხორციელებულ ქმედებებს. წინააღმდეგ შემთხვევაში გამორიცხულია პირის, როგორც სამართალდამრღვევის დაჯარიმება.

უნებართვო მშენებლობა დენადი სამართალდარღვევაა. იგი უწყვეტად გრძელდება დროში და ითვლება დენადად მანამ, სანამ არ მოხდება მისი აღმოფხვრა, სამართლებრივ ჩარჩოებში მოქცევა. სამშენებლო სამართალდარღვევის გამოსწორება შესაძლებელია როგორც დემონტაჟის, ასევე ლეგალიზების გზით.

ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის გამოვლენა და დამრღვევის დასჯა ემსახურება მმართველობის კანონიერებას, საჯარო წესრიგს, ხოლო პროცედურული მოქმედებების ჩატარების ვალდებულება – კერძო ინტერესის (პირის უფლების მაქსიმალური დაცვის) უზრუნველყოფას. აღნიშნულის იგნორირების პირობებში ირღვევა ადმინისტრაციული სამართლის ასევე უმნიშვნელოვანესი ინსტიტუტი – კერძო და საჯარო ინტერესების პროპორციულობის პრინციპი.

1. სამშენებლო კანონმდებლობა

სამშენებლო სამართალურთიერთობები რეგულირდება როგორც საკანონმდებლო ძალის მქონე სამართლებრივი აქტებით, ისე მეტად კონკრეტული შინაარსის მქონე სპეციალური კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით. აღსანიშნავია, რომ მითითებული სამართალურთიერთობა ექცევა ზოგადი ადმინისტრაციული და ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსების რეგულირების სფეროში.

სამშენებლო სამართალურთიერთობის მარეგულირებელი ძირითადი საკანონმდებლო/კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებია:

- პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსი (მიღებულია 2012 წლის 8 მაისს);
- „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი (მიღებულია 2005 წლის 2 ივნისს);⁵
- „სამშენებლო საქმიანობის შესახებ“ საქართველოს კანონი (მიღებულია 2000 წლის 27 დეკემბერს).

გარდა ამისა, აღსანიშნავია ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსისა და „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის პრინციპების, პროცედურული ნორმებისა და მოთხოვნების გავრცელება სამშენებლო სამართლებრივ ურთიერთობებზე.

სამშენებლო კანონმდებლობას მიეკუთვნება ასევე კანონქვემდებარე აქტები:

- საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილება „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“;⁶
- საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულება „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადანყვეტილების მიღების წესი“;
- საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილება „ტექნიკური რეგლამენტის – დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“;
- ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“;
- ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის №6-17 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმა“;
- საქართველოს მუნიციპალიტეტების მშენებლობის პროცესის მაკონტროლებელი შესაბამისი სამსახურების დებულებები.

⁵ ამ კანონების მიღებამდე მოქმედებდა შემდეგი კანონები: „არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ“ (მიღებული 1997 წლის 14 ნოემბერს, გაუქმებული 2010 წლის 19 აპრილს) და „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ (მიღებული 2010 წლის 8 აპრილს, გაუქმებული 2012 წლის 8 მაისს).

⁶ ამ დადგენილების მიღებამდე მოქმედებდა იდენტური სათაურით 2005 წლის 11 აგვისტოს №140 საქართველოს მთავრობის დადგენილება.

**2. სტატისტიკური მონაცემები საკასაციო პალატის მიერ
2012-2017 წლებში განხილული სამხედრო ურთიერთობიდან
გამომდინარე საკასაციო საჩივრების რაოდენობისა და
განხილული დავების შედეგების შესახებ**

2012 წელი

დავის სახე	სულ საკასაციო საჩივარი	განუხილველი	დაუშვებელი	დატოვებული უცვლელად	სულ გაუქმდა	მათ შორის			
						დაუბრუნდა სასამართლოს	დამთავრდა მორიგებით	შენყდა	ახალი გადანჯვრეტი- ლება
სამშენებლო ურთიერთობიდან წარმოშობილი დავები, მათ შორის:	59	6	43	4	6	3		3	
1. ჯარიმები	26	2	19	4	1	1			
2. ნაგებობის დემონტაჟი	1				1			1	
3. სხვა დავები	32	4	24		4	2		2	

2013 წელი

დავის სახე	სულ საკასაციო საჩივარი	განუხილველი	დაუშვებელი	დატოვებული უცვლელად	სულ გაუქმდა	მათ შორის			
						დაუბრუნდა სასამართლოს	დამთავრდა მორიგებით	შენყდა	ახალი გადანჯვრეტი- ლება
სამშენებლო ურთიერთობიდან წარმოშობილი დავები, მათ შორის:	70	13	37	3	17	8		5	4
1. ჯარიმები	39	9	19	2	9	3		5	1
2. ნაგებობის დემონტაჟი	3	1	1		1				1
3. სხვა დავები	28	3	17	1	7	5			2

2014 წელი

დავის სახე	სულ საკასაციო საჩივარი	განუხილველი	დაუშვებელი	დატოვებული უცვლელად	სულ გაუქმდა	მათ შორის			
						დაუბრუნდა სასამართლოს	დამთავრდა მორიგებით	შენყდა	ახალი გადაწყვეტი- ლება
სამშენებლო ურთიერთობიდან წარმოშობილი დავები, მათ შორის:	59	6	43	4	6	3		3	
1. ჯარიმები	26	2	19	4	1	1			
2. ნაგებობის დემონტაჟი	1				1			1	
3. სხვა დავები	32	4	24		4	2		2	

2015 წელი

დავის სახე	სულ საკასაციო საჩივარი	განუხილველი	დაუშვებელი	დატოვებული უცვლელად	სულ გაუქმდა	მათ შორის			
						დაუბრუნდა სასამართლოს	დამთავრდა მორიგებით	შენყდა	ახალი გადაწყვეტი- ლება
სამშენებლო ურთიერთობიდან წარმოშობილი დავები, მათ შორის:	90	12	69	5	4	2		1	1
1. ჯარიმები	41	6	29	3	3	2			1
2. ნაგებობის დემონტაჟი	1	1							
3. სხვა დავები	48	5	40	2	1			1	

2016 წელი

დავის სახე	სულ საკაცო საჩივარი	განუხილველი	დაუშვებელი	დატოვებული უცვლელად	სულ გაუქმდა	მათ შორის			
						დაუბრუნდა სასამართლოს	დამთავრდა მორიგებით	შენყდა	ახალი გადაწყვეტი- ლება
სამშენებლო ურთიერთობიდან წარმოშობილი დავები, მათ შორის:	83	12	64	1	6	1			5
1. ჯარიმები	36	9	25		2	1			1
2. ნაგებობის დემონტაჟი	2		2						
3. სხვა დავები	45	3	37	1	4				4

2017 წელი

დავის სახე	სულ საკაცო საჩივარი	განუხილველი	დაუშვებელი	დატოვებული უცვლელად	სულ გაუქმდა	მათ შორის			
						დაუბრუნდა სასამართლოს	დამთავრდა მორიგებით	შენყდა	ახალი გადაწყვეტი- ლება
სამშენებლო ურთიერთობიდან წარმოშობილი დავები, მათ შორის:	26	3	56	1	5			2	3
1. ჯარიმები	26	1	24		1				1
2. ნაგებობის დემონტაჟი	2		2						
3. სხვა დავები	37	2	30	1	4			2	2

3. საკანსაციო სასამართლოს განმარტებები

სამშენებლო ურთიერთობიდან წარმოშობილ დავებზე

ადმინისტრაციული ორგანოები სამშენებლო საქმეთა წარმოებისას ხშირად იყენებენ მხოლოდ სპეციალურ კანონმდებლობას და არ ითვალისწინებენ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნებს, მაშინ როდესაც სამშენებლო სამართალურთიერთობებთან დაკავშირებით გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიმართ სრულად ვრცელდება ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით განსაზღვრული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მომზადების, მიღებისა და გამოცემისათვის დადგენილი სამართლებრივი პროცედურები, მათ შორის, საჯარო ადმინისტრაციული წარმოებისა და წარმოების ამ სახისათვის განსაზღვრული საპროცესო მოქმედებათა ჩატარების ვალდებულება, კერძოდ, მტკიცებულებათა მოპოვება, შეფასება, მესამე პირების ჩაბმა, მხარეთა მოსმენა და სხვა.

3.1. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ბავრცელება სამშენებლო ურთიერთობებზე

3.1.1. სამშენებლო სამართალურთიერთობებთან დაკავშირებით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთების აუცილებლობა

სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოებისას სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანო ხელმძღვანელობს პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსით და საქართველოს სხვა საკანონმდებლო აქტებით. სამშენებლო სამართლის ნორმატიული აქტები ამომწურავად არ განსაზღვრავს აქტების მომზადების, მიღებისა და გამოცემის წესებს, რადგან ეს საერთო წესი დადგენილია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით და სავალდებულოა ყველა ადმინისტრაციული ორგანოსათვის მმართველობითი ღონისძიებების ნებისმიერი სამართლებრივი ფორმის განხორციელების მომენტში. სამშენებლო სამართალურთიერთობებთან დაკავშირებით წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას იმ სამართლებრივი და ფაქტობრივი წანამძღვრების შესახებ, რომელთა საფუძველზეც გამოიცა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი

- პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 25-ე მუხლი
- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 23 თებერვლის განმარტება საქმეზე №ბს-435-430(კ-12) (<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>)

სასამართლოს ფაქტობრივ-სამართლებრივი შეცდომა: მოსარჩელე ითხოვდა ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის მიერ გაცემული მშენებლობის ნებართვის მოწმობების ბათილად ცნობას სზაკ-ის მე-60¹ მუხლისა და სასკ-ის 22-ე და 32-ე მუხლების საფუძველზე.

ქ. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის

7 ნოემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 14 მარტის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

პალატამ მიუთითა, რომ დავის საგანი მშენებლობის კანონმდებლობიდან გამომდინარეობს, სადაც განერილია აქტის მომზადებისა და გამოცემის საკითხები, თუმცა არ გაითვალისწინა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით განსაზღვრული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მომზადების, მიღებისა და გამოცემისათვის დადგენილი სამართლებრივი პროცედურები.

საკასაციო სასამართლოს განმარტება: სამშენებლო სამართალი განეკუთვნება ადმინისტრაციული სამართლის განსაკუთრებულ (კერძო) ნაწილს, შესაბამისად, სამშენებლო სამართლის (ისევე, როგორც ადმინისტრაციული სამართლის ყველა სხვა სფეროს კერძო ნაწილის) ნორმატიული აქტები ამომწურავად არ განსაზღვრავენ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მომზადების, მიღებისა და გამოცემის წესებს, რადგანაც ეს საერთო წესები დადგენილია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით და მმართველობითი ღონისძიებების განხორციელების მომენტში სავალდებულოა ყველა ადმინისტრაციული ორგანოსათვის. ადმინისტრაციული სამართლის ზოგადი ნაწილის ნორმები განაპირობებენ ადმინისტრაციული სამართლის კერძო ნაწილის ნორმების შინაარსს. ეს ნორმატიული აქტები ადგენენ კონკრეტულ მონესრიგებას, რაც არც ერთ შემთხვევაში არ უნდა იქნეს გაგებული იმგვარად, რომ აღნიშნულ სამართალურთიერთობებში ზოგადი ადმინისტრაციული სამართლის ნორმები არ გამოიყენება. საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ სზაკ-ის 53-ე მუხლის შესაბამისად, წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას იმ სამართლებრივი და ფაქტობრივი წანამძღვრების შესახებ, რომელთა საფუძველზეც გამოიცა მითითებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

პალატამ ასევე მიიჩნია, რომ სამშენებლო ურთიერთობებთან დაკავშირებით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიმართ სრულად ვრცელდება ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით განსაზღვრული სამართლებრივი პროცედურები.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ გააუქმა სააპელაციო სასამართლოს განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნა იმავე სასამართლოს.

3.1.2. ზოგადი პროცედურების გამოყენების შემთხვევები სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის განხილვისას; სამშენებლო სამართალდარღვევის შემონმების აქტი

ადმინისტრაციულ ორგანოში სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის განხილვისას ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი პროცედურები იმ შემთხვევაში გამოიყენება, თუ სპეციალური კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს სპეციალურ რეგულაციას.

სამშენებლო სამართალდარღვევის შემონმების აქტი არის შუალედური აქტი, რომელიც არ იწვევს უშუალო სამართლებრივ შედეგს, შესაბამისად, არ დაიშვება მისი გასაჩივრება. შემონმების აქტის მეშვეობით ხდება სამშენებლო სამართალდარღვევის ფიქსაცია, რის საფუძველზე სამართალდარღვევასთან დაკავშირებით შემდგომ

გამოიცემა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი

- პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 25-ე მუხლის მე-13 ნაწილი, 25.23 მუხლი
- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 72-ე და 110-ე მუხლები

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 9 ივლისის განმარტება საქმეზე № ბს-512-499(კ-14) (<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>)

საქმის ფაქტობრივ-სამართლებრივი გარემოებები: ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 2 აპრილის გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 13 თებერვლის ბრძანება სანებართვო პირობების დარღვევასთან დაკავშირებული სამშენებლო სამართალდარღვევის ადმინისტრაციული საქმის წარმოების დაწყების შესახებ. ასევე, საკითხის გადაწყვეტილად, ბათილად იქნა ცნობილი ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ბრძანება სანებართვო პირობების დარღვევისათვის დაჯარიმების შესახებ და ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დაევალა საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 30 ივნისის განჩინებით ახალციხის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად. სააპელაციო პალატამ გაიზიარა რაიონული სასამართლოს მითითება და შეფასება სზაკ-ის 1-ლ, 72-ე, 107-ე მუხლებთან დაკავშირებით და განმარტა, რომ ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ წარმოებასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მიღებისას ცალკე ადმინისტრაციული წარმოება არ დაიწყება, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. ვინაიდან სადავო სამართლებრივი საკითხის ბუნებიდან გამომდინარე, წარმოუდგენელია დავის სამართლებრივი გადაწყვეტა პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის იგნორირებით, საფუძვლიანია რაიონული სასამართლოს დასკვნა იმასთან დაკავშირებით, რომ ადმინისტრაციული აქტი ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების საფუძველზე გამოიცემა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ეს პირდაპირ არის გათვალისწინებული კანონით. ზემოთქმულიდან გამომდინარე, რადგან პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსი აღნიშნულს არ ითვალისწინებს, უნდა ჩატარებულიყო მარტივი ადმინისტრაციული წარმოება. გარდა ამისა, გათვალისწინებული უნდა იქნეს პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის კონკრეტული მოთხოვნა, როგორცაა ზედამხედველობის ორგანოს მხრიდან დამრღვევის ინფორმირება, საქმის განხილვის ადგილი, თარიღი, დრო და საქმის განმხილველი თანამდებობის პირის ვინაობა. სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ დაჯარიმების შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო, სულ მცირე, მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების გზით გამოეკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიეღო ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

საკასაციო სასამართლოს განმარტება: სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანო დამრღვევის მიმართ სამართალდარღვევის საქმიანობის წარმოებას იწყებს კანონით გათვალისწინებული მითითების გაცემით. მითითებით განსაზღვრული ვადის გასვლის შემდეგ სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანო ამოწმებს დამრღვევს, რაზეც დგება შემოწმების აქტი, რომელშიც აისახება ობიექტის ფაქტობრივი მდგომარეობა მითითების პირობებთან მიმართებაში (პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 25-ე მუხლის მე-

2, მე-5 ნაწილები). ამასთანავე, კანონმდებლობა საგამონაკლისო წესით ითვალისწინებს მითითების გაცემის გარეშე, პირდაპირ შემონიშნების აქტის შედგენით, სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოების დაწყებას. საკასაციო პალატამ აღნიშნა, რომ მოცემული დავის საგანია ექსპლუატაციაში მიღების პირობების დარღვევის გამო პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 45.1 მუხლის „ა.ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე მოსარჩელის დაჯარიმება. განსახილველ შემთხვევაში წარმოების საკითხები მოწესრიგებულია ამ კანონით გათვალისწინებული სპეციალური პროცედურული წესებით, რის გამოც ხსენებული კოდექსის 45-ე მუხლის „ა.ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ სამართალდარღვევასთან დაკავშირებით საქმის წარმოების დაწყება არ საჭიროებდა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებული მსგავსი წარმოების სახეობის განსაზღვრას, მისი სასამართლოში გასაჩივრების მითითებას.

საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 25-ე მუხლის მე-13 ნაწილი სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე ითვალისწინებს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საკითხის ზეპირ სხდომაზე განხილვას, მხარის სხდომაზე მოწვევის, დამრღვევისათვის უწყებით საქმის განხილვის ადგილის, თარიღის, დროისა და საქმის განხილველი თანამდებობის პირის ვინაობის შესახებ შეტყობინების დებულებებს. აღნიშნული მუხლი ითვალისწინებს საკითხის განხილვის ორთვიან ვადას სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე შემონიშნების აქტის შედგენიდან დადგენილების მიღებამდე. მოტივირებული საფუძველით შესაძლებელია ამ ვადის კიდევ ორი თვით გაგრძელება. მოცემულ შემთხვევაში შემონიშნების აქტის შედგენის დღესვე გამოიცა ბრძანება ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ და იმავე დღეს გამოიცა ბრძანება კომპანიის დაჯარიმების შესახებ.

საკასაციო პალატამ აღნიშნა, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი პროცედურები იმ შემთხვევაში გამოიყენება, თუ სპეციალური კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს კონკრეტულ რეგულაციას. განსახილველ დავაში წარმოების საკითხები მოწესრიგებულია პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსით, რომელიც ითვალისწინებს სპეციალურ პროცედურულ წესებს, რის გამოც ხსენებული კოდექსით გათვალისწინებულ სამართალდარღვევასთან დაკავშირებით საქმის წარმოების დაწყება არ საჭიროებდა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებული მსგავსი წარმოების სახეობის განსაზღვრას, მისი სასამართლოში გასაჩივრების მითითებას.

საკასაციო პალატამ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის უფლება დაირღვა არა ფორმალური წარმოების ჩატარებით, არამედ იმით, რომ სადავო აქტის გამოცემა მოხდა წარმოების წესების სრული იგნორირებით. კერძოდ, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ შემონიშნება, სხდომის შესახებ შეტყობინების ჩაბარება, სხდომაზე საკითხის განხილვა, გადაწყვეტილების მიღება მოხდა ერთ დღეს, რაც თავისთავად ნათელს ხდის აქტის დადგენილი პროცედურების დარღვევით მიღებას.

საკასაციო პალატამ ასევე აღნიშნა, რომ პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 25.23 მუხლი ასეთ შემთხვევაში ითვალისწინებს დადგენილ ვადაში იმ ობიექტის ექსპლუატაციაში მისაღებად განცხადების წარუდგენლობას, რომლის მშენებლობაც დამთავრებულია (25.23 მუხლი „ვ“ ქვეპუნქტი). ამდენად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოსაცემად ახალი წარმოების დაწყება გულისხმობს ახალი შემონიშნების აქტის შედგენას. საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ შემონიშნების აქტი არის შუალედური აქტი, რომელიც არ იწვევს უშუალო სამართლებრივ შედეგს, შესაბამისად, არ დაიშვება მისი გასაჩივრება. შემონიშნების აქტის მეშვეობით ხდება სამშენებლო სამართალდარღვევის ფიქსაცია, რის საფუძველზე სამართალდარღვევასთან დაკავშირებით გამოიცემა ინდივიდუალური ადმინისტრაცი-

ულ-სამართლებრივი აქტი. ასეთ აქტად ვერ იქნება მიჩნეული შემომმების აქტი.

საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ დაიცვა კანონმდებლობის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით, მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს განჩინება არსებითად სწორია და უცვლელად დატოვა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება.

3.1.3. კანონიერი ნდობის არსებობისას აღმჭურველი აქტის ბათილად ცნობის ფარგლები

კანონმდებლობა იმ შემთხვევაში ითვალისწინებს კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობას, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გაუქმებისას და ახალი გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანო შეზღუდულია ზოგადი ადმინისტრაციული სამართლის ფუნდამენტური პრინციპით – კანონიერი ნდობის პრინციპით

– საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილები

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 6 ივნისის განმარტება საქმეზე №ბს-699-685(კ-12) (<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>)

სასამართლოს ფაქტობრივ-სამართლებრივი შეცდომა: მოსარჩელე ითხოვდა ქ. ბათუმის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის 2011 წლის 18 აგვისტოს № ... ბრძანებისა და ქ. ბათუმის მერიის 2011 წლის 24 ოქტომბრის № ... ბრძანების ბათილად ცნობას.

ქ. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 27 მარტის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ მიიჩნია, რომ ზედამხედველობის სამსახურმა მოსარჩელის მიმართ გადაწყვეტილების მიღებისას სრულყოფილად არ გამოიკვლია შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შესაძლებლობა, კერძოდ, საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა დასრულებული იყო თუ არა და 2012 წლის 21 ივნისის განჩინებით უცვლელად დატოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება. ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა ისე გაიზიარეს ადმინისტრაციული ორგანოს არგუმენტაცია გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერებაზე, რომ ყურადღება არ გაამახვილეს მნიშვნელოვან გარემოებებზე, ამასთანავე, ისე გააუქმეს საკუთრების უფლება 93,5 კვ.მ. ფართზე, რომ ყურადღება არ მიექცა დაინტერესებული პირის მხოლოდ 8 კვ.მ-ზე გამოთქმულ პრეტენზიას.

საკასაციო სასამართლოს განმარტება: კანონიერ ძალაში შესული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესრულება სავალდებულოა, თუმცა ეს კანონიერი ძალა არ არის აბსოლუტური ხასიათის და ადმინისტრაციულ ორგანოს აქვს თავისივე გადაწყვეტილების საკუთარი ინიციატივით გაუქმების შესაძლებლობა, მაგალითად, სზაკ-ის მე-60¹ მუხლის მე-3 ნაწილის საფუძველზე. ამასთან, აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გაუქმებისას და ახალი გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანო შეზღუდულია ზოგადი ადმინისტრაციული სამართლის ფუნდამენტური პრინციპით – კანონიერი ნდობის პრინციპით.

საკასაციო სასამართლომ სზაკ-ის მე-60¹ მუხლის მე-4 ნაწილზე მითითებით განმარტა, რომ კანონმდებლობა იმ შემთხვევაში ითვალისწინებს კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობას, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს.

საკასაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ ქ. ბათუმის მერიის ზედამხედველობის სამსახურმა ადმინისტრაციული წარმოება მესამე პირის განცხადების საფუძველზე დაიწყო, ხოლო მესამე პირმა იმ მიზეზით მოითხოვა სადავო ბრძანების ბათილად ცნობა, რომ აღნიშნული ბრძანების საფუძველზე კასატორს საკუთრებაში დაურეგისტრირდა 93,5 კვ.მ. ფართი, საიდანაც 8 კვ.მ. მისი საკუთრება იყო. ე.ი. მხარეთა შორის მხოლოდ 8 კვ.მ. ფართი იყო სადავო, ამდენად, ქ. ბათუმის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის 2011 წლის 14 ივნისის ბრძანებით 85,5 კვ.მ. ფართის ნაწილში არ ირღვევა სახელმწიფო, საზოგადოებრივი ან სხვა პირის კანონიერ უფლებები და ინტერესები, რის გამოც ადმინისტრაციულმა ორგანომ თავისი ქმედებით, ფაქტობრივად, წაართვა კასატორს (მოსარჩელეს) საკუთრება 85,5 კვ.მ. ფართზე, როდესაც ამის ინტერესი არავის ჰქონდა.

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერების შეფასებისას, ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს მხედველობაში უნდა მიეღო ზოგადი ადმინისტრაციული სამართლის საერთო პრინციპი – კანონიერი ნდობის პრინციპი და გამოერკვია, განსახილველ შემთხვევაში უფლებამოსილი იყო თუ არა ადმინისტრაციული ორგანო ბათილად ეცნო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლის მიმართაც მოსარჩელეს გააჩნდა კანონიერი ნდობა და რომლის ბათილად ცნობითაც მას მიადგა ზიანი.

შესაბამისად, საკასაციო სასამართლომ გააუქმა სააპელაციო სასამართლოს განჩინება და სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნო ქ. ბათუმის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის 2011 წლის 18 აგვისტოს ბრძანება და ქ. ბათუმის მერიის ზედამხედველობის სამსახურს დაავალა საქმის გარემოებათა გამოკვლევის შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

3.2. სამშენებლო საქმიანობა, რომელიც საჭიროებს

მშენებლობის ნებართვას

3.2.1. სამშენებლო ობიექტის მიმდებარედ არსებული შენობა-ნაგებობის კვლევა მშენებლობის განხორციელებამდე

ჩამოყალიბებული განაშენიანებით შეზღუდულ პირობებში მშენებლობის განხორციელებისას დამკვეთმა, დამპროექტებელმა და მშენებელმა უნდა უზრუნველყონ ყველა საჭირო ღონისძიების განხორციელება, რათა გამოირიცხოს მათი მიზეზით მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციების დეფორმაცია და დაზიანება;

თუ ასაშენებელ ობიექტის მიმდებარედ არსებობს მწვავე ავარიული საცხოვრებელი კორპუსი, საექსპერტო შეფასება უნდა მოიცავდეს აგრეთვე ავარიულ კორპუსზე მშენებლობის ზეგავლენის შეფასებასაც

- „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 24.03.2009 №57 დადგენილების 35-ე მუხლის მე-5 პუნქტი და 23-ე მუხლი
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 162-ე მუხლი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 18 ივლისის განმარტება საქმეზე № ბს-1015-1007(კ-11) (<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>)

სასამართლოს ფაქტობრივ-სამართლებრივი შეცდომა: თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 10.02.11 წ. გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა სარჩელი სსიპ ქ. თბილისის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის ბრძანების, მშენებლობის სანებართვო მოწმობისა და ქ. თბილისის მერის განკარგულების ბათილად ცნობის შესახებ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ 2011 წლის 29 მარტის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დააკმაყოფილა ისე, რომ არ გაითვალისწინა გარემოება, რომლის თანახმად, საქმეში წარმოდგენილი საექსპერტო შეფასებებით არ დასტურდება ობიექტის მშენებლობით საცხოვრებელი კორპუსისათვის მავნე ზემოქმედების მოხდენის საშიშროება.

საკასაციო სასამართლოს განმარტება: მოცემულ შემთხვევაში საქმისათვის გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს ობიექტის მშენებლობის მოსაზღვრე ნაგებობაზე შესაძლო ზემოქმედების დადგენას, რაც საჭიროებს სათანადო კვალიფიციურ საექსპერტო შეფასებებს, ვინაიდან მშენებლობის ობიექტთან ავარიული მდგომარეობაში საცხოვრებელი კორპუსის არსებობა განაპირობებს ავარიულ საცხოვრებელ კორპუსზე სამშენებლო სამუშაოების ზემოქმედების ზედმინევნით გამოკვლევასა და დამატებითი საექსპერტო კვლევის ჩატარების საჭიროებას. კვლევის შედეგად უნდა გაირკვეს, თუ რა ზიანი შეიძლება მიაყენოს მეზობელ საცხოვრებელ სახლს მრავალფუნქციური ობიექტის მშენებლობამ. „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 24.03.09წ. №57 დადგენილების 35.5 მუხლის მიხედვით, ჩამოყალიბებული განაშენიანებით შეზღუდულ პირობებში მშენებლობის განხორციელებისას დამკვეთმა, დამპროექტებელმა და მშენებელმა უნდა უზრუნველყონ ყველა საჭირო ღონისძიების განხორციელება, რათა გამოირიცხოს მათი მიზეზით მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციების დეფორმაცია და დაზიანება.

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჭიროა სსკ-ის 162-ე მუხლით გათვალისწინებული დამატებითი სამშენებლო-ტექნიკური ექსპერტიზის დანიშვნა, რამდენადაც „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 24.03.09წ. №57 დადგენილების 23-ე მუხლის შესაბამისად, სამშენებლო საქმიანობაში საექსპერტო შეფასების მიზანია მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტებისა და შენობა-ნაგებობების მშენებლობის განხორციელების ეტაპების შეფასება საქართველოს ტერიტორიაზე უსაფრთხო და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის უვნებელი გარემოს უზრუნველყოფისათვის.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ გააუქმა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნა იმავე სასამართლოს.

3.2.2. მშენებლობის ნებართვის გაცემა; სასამართლო კონტროლი ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებაზე

ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია მშენებლობის ნებართვა გაცეს დადგენილი წესის შესაბამისად, ხოლო უარი ნებართვის გაცემაზე უნდა იყოს დასაბუთებული;

სასამართლო კონტროლი ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებაზე გულისხმობს აქტის კანონიერების, დასაბუთებულობის შემოწმებას და არა შინაარსის კონტროლს

- „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 33-ე მუხლის მე-2 პუნქტი, 37-ე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტები
- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-7 და 96-ე მუხლები

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 5 ოქტომბრის განმარტება საქმეზე № ბს-211-210(კ-16) (<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>)

სასამართლოს ფაქტობრივ-სამართლებრივი შეცდომა: ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 23 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა სარჩელი ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის ბრძანების ბათილად ცნობის შესახებ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 11 იანვრის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. სააპელაციო სასამართლო მიიჩნია, რომ მოპასუხე უფლებამოსილი იყო უარი ეთქვა კასატორისათვის მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებზე, ვინაიდან იმავე საკითხზე უკვე არაერთხელ იმსჯელა. პალატამ აღნიშნა, რომ ხელისშემშლელ ფაქტორად რჩება ტერიტორიის გამწვანება, რთული რელიეფი და მშენებლობისათვის შეუსაბამო მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია. სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 4 მაისის გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით. აღნიშნული გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევა ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება და კონკრეტული გარემოებების გამოკვლევა, რაც ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურს არ შეუსრულებია. სააპელაციო სასამართლომ მხედველობაში არ მიიღო, რომ განსახილველ შემთხვევაში, არქიტექტურის სამსახურმა გაიმეორა ბათილად ცნობილი გადაწყვეტილების მოკლე დასაბუთება და საკითხი ფორმალურად გადაწყვიტა სზაკ-ის 102-ე მუხლზე მითითებით.

საკასაციო სასამართლოს განმარტება: „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 33-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, მშენებლობის ნებართვა გაიცემა მოცემული დადგენილებით განსაზღვრული წესით. ამავე დადგენილების 37-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ნებართვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების სამივე სტადიას აწარმოებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, ნებართვის გაცემის სტადიებთან დაკავშირებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები უნდა შეესაბამებოდეს ად-

მინისტრაციული აქტისათვის სზაკ-ის IV თავით დადგენილ მოთხოვნებს.

საკასაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ ტერიტორია, რომელზედაც ითხოვდა მოსარჩელე (კასატორი) მშენებლობის ნებართვას, მიეკუთვნება საცხოვრებელ ზონა სამს. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მრავლადაა როგორც მრავალბინიანი, ასევე ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები. შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალა დაესაბუთებინა კანონით გათვალისწინებული რა არსებითი სახის საფუძველი არსებობდა, რომელმაც განაპირობა განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება. ეს მოთხოვნა ადმინისტრაციულ ორგანოს არ შეუსრულებია, სააპელაციო სასამართლომ კი ეს დარღვევა სამართლებრივად არ შეაფასა.

საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სზაკ-ის მე-7 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას არ შეიძლება გამოიყენოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, თუ პირის კანონით დაცული უფლებებისა და ინტერესებისათვის მიყენებული ზიანი არსებითად აღემატება იმ სიკეთეს, რომლის მისაღებადაც იგი გამოიცა, ხოლო იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით გათვალისწინებულმა ზომებმა არ შეიძლება გამოიწვიოს პირის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ამ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანო არ იყო უფლებამოსილი, შემოფარგლულიყო მხოლოდ იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ საკითხი უკვე განიხილა და სზაკ-ის 102-ე მუხლზე მითითებით ეთქვა უარი განმცხადებლის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. სასამართლოს გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული აქტი ბათილად იყო ცნობილი დაუსაბუთებლობის გამო და გადაწყვეტილებაში მითითებული იყო ის დარღვევები, რაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ხელახალი წარმოების ჩატარების გზით უნდა გამოესწორებინა. საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ სასამართლო კონტროლი ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებაზე გულისხმობს აქტის კანონიერების, დასაბუთებულობის შემოწმებას და არა შინაარსის კონტროლს. სასამართლო ვალდებულია, შეაფასოს გამოცემულია თუ არა სადავო აქტი სზაკ-ის 96-ე მუხლის შესაბამისად, საკითხის გადაწყვეტისათვის აუცილებელი ყველა გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გათვალისწინებით.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ გააუქმა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 11 იანვრის განჩინება და საქმეზე მიიღო ახალი გადაწყვეტილება: სადავო საკითხის გადაწყვეტილად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 1 ივლისის ბრძანება და მასვე დაევალა საქმის გარემოებათა გამოკვლევის შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.⁷

⁷ ანალოგიურია სუსგ №ბს-289-287(2კ-16) 01.11.2016 ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციული უფლებამოსილებისა და სასამართლო კონტროლის შესახებ.

3.2.3. მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიები

მხოლოდ წინა სტადიით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებისა და დადებითი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდეგ შეუძლია ნებართვის მაძიებელს მოითხოვოს შემდგომი სტადიის ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ბინათმშენებლობის ამხანაგობის განცხადების თაობაზე გადაწყვეტილების მიღების კანონმდებლობით დადგენილი ვადის დარღვევის შემთხვევაში ითვლება, რომ ამხანაგობის განცხადება დაკმაყოფილებულია და ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილი ორგანო ვალდებულია გასცეს მშენებლობის ნებართვის მონობა.

- „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის 26⁴-ე მუხლი
- „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 11 აგვისტოს №140 დადგენილების 61.7 მუხლი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 28 აპრილის განმარტება საქმეზე № ბს-345-341(კ-14) (<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>)

საქმის ფაქტობრივ-სამართლებრივი გარემოებები: მოსარჩელემ სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს და მოითხოვა „არქიტექტურულ პროექტში ცვლილებების შეტანისა და ახალი მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის შესახებ“ თვითმმართველი ქ. ბათუმის აღმასრულებელი ორგანოს – საკრებულოს თავმჯდომარის 2013 წლის 25 სექტემბრის ბრძანების ბათილად ცნობა და მოპასუხისათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალდებულება.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 30 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი სადავო ბრძანება; მოპასუხე ქ. ბათუმის მერიას დაევალა არქიტექტურულ პროექტში ცვლილებების შეტანისა და ახალი (დამატებით ერთი სართული) მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 28 მარტის განჩინებით უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება. სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ იმ შენობა-ნაგებობაზე, რომლის მშენებლობაც დაწყებულია საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების ძალაში შესვლამდე, მაგრამ არ არის ექსპლუატაციაში მიღებული, გავრცელდება განცხადების შეტანის მომენტისათვის მოქმედი კანონმდებლობა, გარდა იმ მუხლებისა, რომელიც ჩამოთვლილია 99.1 მუხლში.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული აქტი – „არქიტექტურულ პროექტში ცვლილებების შეტანისა და ახალი მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის შესახებ“ ქ. ბათუმის საკრებულოს თავმჯდომარის 2013 წლის 25 სექტემბრის ბრძანება – „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის, საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით დამტკიცებული „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნების დარღვევით იქნა მიღებული.

საკასაციო სასამართლოს განმარტება: საკასაციო სასამართლომ სანებართვო სამართლის სფეროში არსებული კანონმდებლობის ანალიზის საფუძველზე მიიჩნია, რომ სა-

ქართველოში აღნიშნული საკითხი მოწესრიგებულია როგორც საკანონმდებლო, ასევე კანონქვემდებარე სამართლებრივი აქტებით, კერძოდ, „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონი არეგულირებს ისეთ ორგანიზებულ საქმიანობას ან ქმედებას, რომელიც ეხება პირთა განუსაზღვრელ წრეს, ხასიათდება ადამიანის სიცოცხლისთვის ან ჯანმრთელობისთვის მომეტებული საფრთხით, მოიცავს განსაკუთრებით მნიშვნელოვან სახელმწიფო ან საზოგადოებრივ ინტერესებს, ან დაკავშირებულია სახელმწიფო რესურსებით სარგებლობასთან. კანონით დადგენილ შემთხვევაში ამ კანონის მოქმედება შეიძლება გავრცელდეს აგრეთვე არაორგანიზებულ საქმიანობაზე ან ქმედებაზე. ეს კანონი ასევე აწესრიგებს ლიცენზიითა და ნებართვით რეგულირებულ სფეროს, განსაზღვრავს ლიცენზიისა და ნებართვის სახეების ამომწურავ ჩამონათვალს, ადგენს ლიცენზიისა და ნებართვის გაცემის, მათში ცვლილებების შეტანისა და მათი გაუქმების წესებს. საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის 26⁴-ე მუხლით რეგლამენტირებულია მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესი, რომლის შესაბამისად, მშენებლობის ნებართვის I სტადია – ქალაქთმშენებლობითი პირობების დადგენა, II სტადია – არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება და III სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა, რომელიც ხორციელდება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოებით. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად კი, მშენებლობის ნებართვის გაცემის, მათ შორის, გამარტივებულად გაცემის წესი და პირობები განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის ნორმატიული აქტით. მხოლოდ წინა სტადიით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებისა და დადებითი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდეგ შეუძლია ნებართვის მაძიებელს მოითხოვოს შემდგომი სტადიის ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება. როგორც ახალი, ასევე ძალადაკარგული „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ 2005 წლის 11 აგვისტოს №140 დადგენილება ცადგენს ნებართვის გაცემის გამარტივებულ პროცედურას, კერძოდ, 51-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, დამკვეთი უფლებამოსილია მშენებლობის ნებართვის მისაღებად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის ზოგადი პროცედურისაგან განსხვავებით აირჩიოს ორსტადიანი ადმინისტრაციული წარმოება, კერძოდ, I და III სტადია. საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესი განსაზღვრულია იმავე დადგენილების XIV თავში, რომლის შესაბამისად, მშენებლობის ნებართვის გაცემა წარმოებს სზაკ-ის VI თავით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოებით და „ლიცენზიებისა და ნებართვის შესახებ“ საქართველოს კანონის 59-65-ე მუხლების შესაბამისად. ვინაიდან, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დაირღვა ბინათმშენებლობის ამხანაგობის განცხადების თაობაზე გადაწყვეტილების მიღების კანონმდებლობით დადგენილი ვადა, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 11 აგვისტოს №140 დადგენილების 61.7 მუხლის შესაბამისად, ითვლება, რომ ამხანაგობის განცხადება დაკმაყოფილებულ იქნა და ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილი ორგანო ვალდებული იყო გაეცა მშენებლობის ნებართვის მოწმობა. საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, ადმინისტრაციულმა ორგანომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას დაარღვია როგორც დღეს მოქმედი „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილება, ასევე 2006 წელს მოქმედი „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 11 აგვისტოს №140 დადგენილება, ვინაიდან დადგენილება ითვალისწინებდა გამარტივებულ პროცედურას და შეეძლო მოეთხოვა ორსტადიანი ადმინისტრაციული წარმოება. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ უცვლელად დატოვა სააპელაციო სასამართლოს განჩინება.

3.2.4. მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე განმცხადებლის მიერ მშენებლობის განხორციელების თაობაზე დოკუმენტების წარდგენა

დამკვეთი ვალდებულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად უზრუნველყოს მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების შედგენა და პასუხისმგებელია მის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტების სისწორეზე. II კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი მოიცავს მინის ნაკვეთის ტოპოგრაფიულ გეგმაზე დატანილ მინის ნაკვეთის გეგმას (მაგ. სადაც შეიძლება ნაჩვენები იყოს მინის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრები, არსებული საინჟინრო-კომუნალური ქსელები, მინის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსება, მისასვლელი გზები, ავტოსადგომები, ღობეები, გამწვანება და სხვა ნაწილები);

დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს

- „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-20 მუხლის მე-2 და მე-7 პუნქტები, 69-ე მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტი
- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 ნაწილი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 13 ივნისის განმარტება საქმეზე №ბს-54-53(კ-17) (<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>)

სასამართლოს ფაქტობრივ-სამართლებრივი შეცდომა: თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 11 მარტის გადაწყვეტილებით შპს-ს სარჩელი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 21 სექტემბრის ბრძანების ბათილად ცნობის შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 27 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 21 სექტემბრის ბრძანება. პალატამ აღნიშნა, რომ სადავო ბრძანების ბათილად ცნობის საფუძველი გახდა ის გარემოება, რომ მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე განმცხადებლის მიერ არ იყო წარდგენილი „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 69-ე მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად დამუშავებული, ტოპოგრაფიულ გეგმაზე დატანილი მინის ნაკვეთის გეგმა, სადაც ნაჩვენები იქნებოდა არსებული საინჟინრო-კომუნალური ქსელები. სააპელაციო პალატამ აღნიშნა, რომ სანიაღვრე კოლექტორი განთავსებულია მინისქვეშ და ასეთი კომუნიკაციების (განლაგების) შესახებ ინფორმაცია გააჩნია მხოლოდ შპს „თბილსერვის ჯგუფს“. ამასთან აღნიშნული სანიაღვრე კოლექტორი არ მდებარეობს უშუალოდ სადავო მინის ნაკვეთზე. პალატამ განმარტა, რომ მინის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცებისას, არქიტექტურის სამსახურს არ დაუწესებია სავალდებულო მოთხოვნად, მშენებლობის ნებართვის გასაცემად, სა-

ნიაღვრე სამსახურთან შეთანხმების ვალდებულება, რათა არ დარღვეულიყო სანიაღვრე კოლექტორის განთავსების ზოლში შენობა-ნაგებობების მშენებლობის დროს დასაცავი პარამეტრები.

სადავო შემთხვევაში პალატამ მიიჩნია, რომ მოსარჩელეს გააჩნდა კანონიერი ნდობა არქიტექტურის სამსახურის მიერ გამოცემული გასაჩივრებული აქტის მიმართ, რის საფუძველზეც მან დაიწყო სამშენებლო სამუშაოები, გასნია ხარჯები. ამდენად, დაუშვებელი იყო კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 30 მარტის ბრძანების ბათილად ცნობა. სააპელაციო პალატამ არასწორად განმარტა „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 69-ე მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტი და არასწორად გამოიყენა სზაკ-ის მე-60¹ მუხლის მე-4 ნაწილი.

საკასაციო სასამართლოს განმარტება: II კლასის შენობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებიდან გამომდინარე,⁸ ითვალისწინებს მინის ნაკვეთის ტოპოგრაფიულ გეგმაზე დატანილ მინის ნაკვეთის გეგმას (მაგალითად, სადაც შეიძლება ნაჩვენები იყოს მინის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრები, არსებული საინჟინრო-კომუნალური ქსელები, მინის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსება, მისასვლელი გზები, ავტოსადგომები, ლობეები, გამწვანება და სხვა ნაწილები). გარდა იმისა, რომ შპს-ს გააჩნდა მითითებული გეგმის წარდგენის ვალდებულება, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-20 მუხლის მეორე პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მას ასევე, გააჩნდა ვალდებულება, კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად უზრუნველყოს მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების შედგენა, მითითებული დოკუმენტი წარდგენილი უნდა იყოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით შედგენილი სახით. ამავე დადგენილების მე-20 მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, დამკვეთი პასუხისმგებელია მის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტების სისწორისათვის.

პალატამ აღნიშნა, რომ მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე განმცხადებლის მიერ არ იყო წარდგენილი „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 69-ე მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად დამუშავებული, ტოპოგრაფიულ გეგმაზე დატანილი მინის ნაკვეთის გეგმა, სადაც ნაჩვენები იქნებოდა არსებული საინჟინრო-კომუნალური ქსელები. ტოპოგრაფიულ გეგმაზე არ იყო დატანილი საპროექტო მინის ნაკვეთის მიმდებარედ რეალურად არსებული კოლექტორი.

საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ სზაკ-ის მე-60¹ მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, დასაშვებია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა იმ შემთხვევაში, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობდა დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ ბათილად ცნობილი აღმჭურველი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კი არსებითად არღვევდა სახელმწიფო და საზოგადოებრივი ინტერესს.

⁸ იხ. „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 69-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტი.

ამდენად, საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, გააუქმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით არ დააკმაყოფილა სარჩელი.

3.3. ადმინისტრაციული პასუხისმგებლობის დაკისრების საფუძვლები მშენებლობის განხორციელებისას

3.3.1. პასუხისმგებლობა სამშენებლო საქმიანობის უსაფრთხოებისა და დოკუმენტაციის სისწორისათვის, უსაფრთხოების რეგლამენტი; მტკიცების ტვირთის განაწილება

სამშენებლო მოედანზე განხორციელებული ღონისძიებები უნდა უზრუნველყოფდნენ შესაბამისი სამშენებლო საქმიანობის სამშენებლო რეგლამენტების მოთხოვნებს, მათ შორის, სამუშაოების წარმოების უსაფრთხოებას, ხოლო მშენებლობის უსაფრთხოებისათვის პასუხისმგებლობა ეკისრება დამკვეთს, შესაბამისი დოკუმენტის ავტორს (შემსრულებელს) და მშენებლობის უსაფრთხოებისათვის პასუხისმგებელ პირს (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);

მართალია, მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, მაგრამ თუ მოსარჩელე არ ეთანხმება წარმოდგენილ მტკიცებულებებს, მან უნდა დაამტკიცოს საკუთარი მოსაზრებები

- „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 33-ე მუხლი, 84-ე მუხლის მე-10 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტი, 94¹-ე მუხლის, მე-4 პუნქტი
- საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 15 ნოემბრის განმარტება საქმეზე № ბს-493-488(2კ-16) (<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>)

სასამართლოს ფაქტობრივ-სამართლებრივი შეცდომა: მოსარჩელეებმა მოითხოვეს ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2013 წლის 4 ივნისის დადგენილებისა და ქ. თბილისის მერიის 2013 წლის 12 აგვისტოს განკარგულების ბათილად ცნობა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 23 დეკემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილებით სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები და მოპასუხეს დაევალა ახალი აქტის გამოცემა. სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, პროდუქციის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 25-ე მუხლის მე-11 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დადგენილ ვადაში დარღვევების გამოსწორება და მითითების შესრულება, სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოების შეწყვეტის საფუძველია. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ადმინისტრაციულმა ორგანომ სათანადოდ უნდა გამოიკვლიოს მოპასუხის სამშენებლო მოედნის ტერიტორია

და მისი საზღვრები მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების მიხედვით; კერძოდ, უნდა დაადგინოს სამშენებლო მოედნის საზღვრები მოქცეულია თუ არა მის კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში; ასევე ადგილი აქვს თუ არა „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 84-ე მუხლის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებულ გარემოებას – საზოგადოებრივი სივრცეების/ტერიტორიების გამოყენებას მინიმალური შეზღუდვების ფარგლებში. სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქმეში წარმოდგენილი ფოტოებით, ამასთან, არ გაითვალისწინა, რომ არ დგინდება აღნიშნული ფოტოების გადაღების პერიოდი – არის თუ არა ფოტოები გადაღებული სამართალდარღვევამდე, ან მისი ჩადენიდან გარკვეული დროის გასვლის შემდეგ.

საკასაციო სასამართლოს განმარტება: პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 25-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანო სამართალდარღვევის საქმის წარმოებას იწყებს დამრღვევის მიმართ მითითების გაცემით, გარდა ამ მუხლის 23-ე ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

ამავე კოდექსის 25-ე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, მითითებით განსაზღვრული ვადის გასვლის შემდეგ სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანო ამონმებს დამრღვევს, რაზედაც დგება შემონმების აქტი. შემონმების აქტში აისახება მშენებარე ობიექტის ფაქტობრივი მდგომარეობა მითითების პირობებთან მიმართებით, კერძოდ: ა) მითითება შესრულდა; ბ) მითითება არ შესრულდა; გ) მითითება არააღროულად სრულდება. ამავე მუხლის მე-9 პუნქტის თანახმად, თუ შემონმების აქტში დაფიქსირებულია დარღვევა, აქტის საფუძველზე სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანო იღებს დადგენილებას: ა) დამრღვევის დაჯარიმების შესახებ; ბ) დამრღვევის დაჯარიმებისა და საქართველოს კანონმდებლობის დარღვევით მიმდინარე უნებართვო მშენებლობისა და უნებართვო დემონტაჟის შეჩერების შესახებ; გ) დამრღვევის დაჯარიმებისა და საქართველოს კანონმდებლობის დარღვევით აშენებული შენობა-ნაგებობების მთლიანად ან ნაწილობრივ დემონტაჟის, მშენებარე შენობა-ნაგებობების მშენებლობის მთლიანად ან ნაწილობრივ შეჩერებისა და დემონტაჟის შესახებ.

პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 49-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მშენებლობის განხორციელების სპეციალური რეჟიმის ზონაში, სადაც დადგენილია მშენებლობის განხორციელების განსაკუთრებული რეჟიმი, ტყის ფონდისა და „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებსა და საკურორტო-სარეკრეაციო ზონებში და ქ. თბილისის ტერიტორიაზე გამოიწვევს დაჯარიმებას 3 000 ლარით.

საკასაციო სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ საქმეზე წარმოდგენილი ფოტოებით საერთოდ ვერ ირკვევა, მშენებლობის ადგილას რა ჩამონგრეა (კედელი თუ ქვაბული), ან საერთოდ მოხდა თუ არა ჩამონგრევა. ამასთან, მოსარჩელებს არაფერი უშლიდათ ხელს, საექსპერტო დასკვნა წარედგინათ ადმინისტრაციულ ორგანოში ან სასამართლოში, რაც სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოების შეწყვეტის საფუძველი გახდებოდა.

საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ დადგენილების 33-ე მუხლის თანახმად, მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია: ამ დადგენილების შესაბამისად გაცემული მშენებლობის ნებართვა, კანონმდებლობა, მათ შორის, აღნიშნული დადგენილება, სამშენებლო რეგლამენტი და ტერიტორიების სივრცითი მოწყობისა და ქალაქ-თემშენებლობითი დოკუმენტების მოთხოვნები. ამავე დადგენილების 84-ე მუხლის მე-10

პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, სამშენებლო მოედანზე განხორციელებული ღონისძიებები უნდა უზრუნველყოფდნენ შესაბამისი სამშენებლო საქმიანობის რეგლამენტების მოთხოვნებს, მათ შორის, სამუშაოების წარმოების უსაფრთხოებას, ხოლო 94-ე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, მშენებლობის უსაფრთხოებისათვის პასუხისმგებლობა ეკისრება დამკვეთს, შესაბამისი დოკუმენტის ავტორს (შემსრულებელს) და მშენებლობის უსაფრთხოებისათვის პასუხისმგებელ პირს (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).

საკასაციო სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში მტკიცების ტვირთის განაწილებას შემდეგი თავისებურება ახასიათებს: როდესაც სადავო ადმინისტრაციული აქტის მართლზომიერების საკითხი, მტკიცების ტვირთი მის გამოცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკისრება (ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილი), ამასთან, საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ეს ნორმა არ უნდა იქნეს გაგებული იმგვარად, თითქოს ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ სარჩელზე მოსარჩელე სრულად თავისუფლდებოდეს მტკიცების ვალდებულებისა და მის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების დადასტურებისაგან.

მოპასუხეები (კასატორები) მიუთითებდნენ, რომ ფოტოები ჩამონგრევიდან რამდენიმე თვის, ვითარების გამოსწორების შემდეგაა გადაღებული, რის თაობაზეც სააპელაციო სასამართლოს საერთოდ არ უმსჯელია. საკასაციო სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ ამ ფოტოებით საერთოდ ვერ ირკვევა, მშენებლობის ადგილას რა ჩამონგრევა (კედელი თუ ქვაბული) ან საერთოდ თუ მოხდა ჩამონგრევა. ამასთან, მოსარჩელეებს არაფერი უშლიდათ ხელს, საექსპერტო დასკვნა წარედგინათ ადმინისტრაციულ ორგანოში ან სასამართლოში, რაც სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოების შეწყვეტის საფუძველი გახდა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ გააუქმა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიიღო ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

3.3.2. პასუხისმგებლობა სამშენებლო საქმიანობის უსაფრთხოებისა და დოკუმენტაციის სისწორისათვის, ადმინისტრაციული პასუხისმგებლობა სამართალდარღვევის განხორციელების მცდელობის დროს

სისხლის სამართლისაგან განსხვავებით, მხოლოდ განზრახი ან გაუფრთხილებელი ქმედება იწვევს ადმინისტრაციულ პასუხისმგებლობას. ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის განხორციელების მცდელობა არ არის საკმარისი საფუძველი პირის მიმართ სადამსჯელო ღონისძიებების გატარებისათვის. კანონით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობის დაკისრებისათვის აუცილებელია არსებობდეს დასრულებული ქმედება, შედეგიანი დელიქტი;

სამშენებლო საქმიანობაზე ზედამხედველობის განმახორციელებელი ორგანო იღებს დადგენილებას სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ არსებობს გადაწყვეტილება ობიექტის ლეგალიზების შესახებ

- „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლის მე-8 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტი
- საქართველოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის მე-10 მუხლი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 01 თებერვლის განმარტება საქმეზე № ბს-1370-1353(2კ-11) (<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>)

სასამართლოს ფაქტობრივ-სამართლებრივი შეცდომა: მოსარჩელე დაჯარიმდა მრავალსართულიანი შენობის პირველ სართულზე, შესაბამისი საპროექტო დოკუმენტაციის გარეშე, მიშენების წარმოებისა და მერიის ზედამხედველობის სამსახურის მინეროლოგის შეუსრულებლობის გამო და მასვე დაევალა უნებართვო კონსტრუქციის (რკინა-ბეტონის მონოლითური კარკასი – კოლონები და სართულშუა გადახურვის ფილა) დემონტაჟი. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 29 აპრილის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაჯარიმების შესახებ ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის და ქ. თბილისის მერიის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 17 ივნისის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა – სრულად იქნა გაზიარებული თბილისის საქალაქო სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები საქმის როგორც ფაქტობრივ, ასევე სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით.

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, ქ. თბილისის მერიის მხრიდან დაჯარიმების გაუქმების საფუძველი გახდა არა ის გარემოება, რომ არ არსებობდა სამართალდარღვევა, არამედ ის, რომ შეფარდებული ჯარიმის ოდენობა იყო არასწორი. ამდენად მოპასუხეს უფლება ჰქონდა ხელახლა ემსჯელა იმავე საკითხზე და მიეღო დადგენილება უნებართვო მშენებლობისათვის ფიზიკური პირის დაჯარიმების შესახებ. პალატამ მიიჩნია, რომ სწორად და კანონიერად შეეფარდა მოსარჩელეს „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ჯარიმა უნებართვო მშენებლობისათვის და მისი განმარტებით ის გარემოება, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ნივთი, მასზე განხორციელებულ უნებართვო მიშენებასთან ერთად საკუთრებაში გადაეცა სხვა პირს, არ გულისხმობდა უნებართვო მშენებლობის ლეგალიზებას ანუ კანონიერად გამოცხადებას. ასეთ შემთხვევაში არც საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ფაქტი არ აბათილებდა უნებართვო (უკანონო) მშენებლობის არსებობის ფაქტს.

საკასაციო სასამართლოს განმარტება: „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ს“ ქვეპუნქტის თანახმად, სამშენებლო სამართალდარღვევა ესაა საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების დარღვევა ან/და შეუსრულებლობა, რისთვისაც პასუხისმგებლობა განსაზღვრულია კანონით. კანონით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობის დაკისრებისათვის აუცილებელია არსებობდეს დასრულებული ქმედება, შედეგიანი დელიქტი.

„ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლის მე-8 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სამშენებლო საქმიანობაზე ზედამხედველობის განმახორციელებელი ორგანო იღებს დადგენილებას სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ არსებობს გადაწყვეტილება ობიექტის ლეგალიზების შესახებ.

საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ უნებართვო მშენებლობა თავისი ბუნებით წარმოადგენს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევას, რომლის განხილვა-შეფასების პროცესში სამართლებრივი ურთიერთობის მარეგულირებელ კონკრეტულ სამართლებრივ აქტებთან ერთად, სხვა მონესრიგების არარსებობის შემთხვევაში, სასამართლომ

უნდა იხელმძღვანელოს საქართველოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის რეგლამენტირებული ზოგადი პრინციპებით, კერძოდ, მე-8, მე-10 და 33-ე მუხლებით.

საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლის მე-8 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სამშენებლო საქმიანობაზე ზედამხედველობის განმახორციელებელი ორგანო იღებს დადგენილებას სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოების შეწყვეტის თაობაზე, თუ არსებობს გადაწყვეტილება ობიექტის ლეგალიზების შესახებ.

პალატამ განმარტა, რომ ლეგალიზების ობიექტი შეიძლება იყოს სახელმწიფო ან თვითმმართველი ერთეულის ნებისმიერი ქონება. ქონებას მიეკუთვნება ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რომელიც არის თავისუფალ სამოქალაქო ბრუნვაში, წარმოადგენს სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს საკუთრებას და სახელმწიფომ ან/და თვითმმართველმა ერთეულმა გადასცა საკუთრებაში პირს პირდაპირი ან წარმოებული სახით.⁹

საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ ადსკ-ის მე-10 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევად (გადაცდომად) ითვლება სახელმწიფო ან საზოგადოებრივი წესრიგის, საკუთრების, მოქალაქეთა უფლებებისა და თავისუფლებების, მმართველობის დადგენილი წესის ხელმყოფი მართლსაწინააღმდეგო, ბრალეული (განზრახი ან გაუფრთხილებელი) მოქმედება ან უმოქმედობა, რომლისთვისაც კანონმდებლობით გათვალისწინებულია ადმინისტრაციული პასუხისმგებლობა.

საქართველოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის თანახმად, თუ არ არსებობს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევად მიჩნეული ქმედება, სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია მსჯელობა პასუხისმგებლობის დაკისრებაზე. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო აუცილებლად მიიჩნევს ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მიერ მსჯელობას იმასთან დაკავშირებით, რეალურად სახეზეა თუ არა დასრულებული ადმინისტრაციული სამართალდარღვევა, რომლის უპირობოდ არსებობას უკავშირდება პასუხისმგებლობის ამა თუ იმ სახის გამოყენების შესაძლებლობა.

ზოგიერთ შემთხვევაში, ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევად მიჩნეულმა ქმედებამ შესაძლოა არ ჰპოვოს გამოხატულება მატერიალურ ზიანში. ბუნებრივია, აღნიშნული არ გულისხმობს პასუხისმგებლობის დაკისრებას იმ პირობებში, როდესაც ფაქტობრივად, არ დგება რაიმე მართლსაწინააღმდეგო შედეგი. ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევად მიჩნეული ქმედება უპირობოდ გულისხმობს რეალურად განხორციელებულ ქმედებებს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ გააუქმა სააპელაციო სასამართლოს განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

⁹ იხ. „ქონების ლეგალიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი

3.3.3. სამშენებლო ან სარემონტო სამუშაოების წარმოებისთვის დადგენილი პირობების დარღვევის ან/და შეუსრულებლობის გამო დაჯარიმების კრიტერიუმები ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის მოთხოვნათა გათვალისწინებით

ფიზიკური თუ იურიდიული პირის ქმედების ადსკ-ის 152³-ე მუხლით დაკვალიფიცირებისთვის, სახეზე უნდა იყოს არამართლზომიერი ქმედების, როგორც დასჯადის, შემადგენლობა. კერძოდ, ადგილი უნდა ჰქონდეს ტერიტორიის თვითნებურად გადათხრას, მისი სამშენებლო მასალებით დაბინძურებას და მის მიტოვებას სარემონტო სამუშაოების დაწყებამდე არსებულ მდგომარეობაში მოყვანის გარეშე;

ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის ოქმის სამართალდარღვევის გამოვლენის ადგილის მაგივრად სხვაგან შედგენა წარმოადგენს პროცედურის არსებით დარღვევას. ოქმის შედგენისას დამრღვევს, განიმარტება ადმინისტრაციულ პასუხისმგებლობაში მიცემული პირის უფლებები და მოვალეობები

- საქართველოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის მე-10, 152³-ე და 240-ე მუხლები

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 05 მარტის განმარტება საქმეზე № ბს-585-575(კ-12) (<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>)

სასამართლოს ფაქტობრივ-სამართლებრივი შეცდომა: თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 29 მარტის გადაწყვეტილებით სარჩელი – ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2011 წლის 8 ნოემბრის ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის ოქმის ბათილად ცნობისა და ქ. თბილისის მერიის 2011 წლის 30 დეკემბრის განკარგულების ბათილად ცნობის შესახებ, არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 16 მაისის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. პალატამ არ გაითვალისწინა ადსკ-ის 240-ე მუხლის მოთხოვნები, არ გამოარკვია სამართალდარღვევის ოქმში შედგენილ იქნა სამართალდარღვევის ფაქტის გამოვლენის ადგილას, თუ ოქმი შედგა სხვა ადგილას.

საკასაციო სასამართლოს განმარტება: ადმინისტრაციული სამართალდარღვევები საქართველოში მოწესრიგებულია საქართველოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსით, რომელიც განსაზღვრავს, თუ რომელი ქმედება წარმოადგენს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევას, რომელი სახდელი, რომელი ორგანოსა და რა წესით შეიძლება დაედოს სამართალდარღვევის ჩამდენს.

საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ ადსკ-ის 240-ე მუხლით სამართალდარღვევის ოქმისთვის დადგენილი რეკვიზიტებიდან და თავად სამართალდარღვევის ოქმის, როგორც იურიდიული დოკუმენტის მნიშვნელობიდან გამომდინარეობს, რომ მისი შედგენა აუცილებელია სწორედ სამართალდარღვევის ადგილზე. სამართალდარღვევის ოქმით ფიქსირდება სამართალდარღვევის ფაქტი, ამ ფაქტის მონაწილე პირები და გარემოებები. ამავდროულად იგი წარმოადგენს ერთ-ერთ სარწმუნო მტკიცებულებას სამართალდარღვევის მოცემულ დროსა და ადგილას, მოცემულ ვითარებაში გამოვლენის და ამ ფაქტის მონაწილე პირების შესახებ. ამდენად, ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის ოქმის შედგენა სამართალდარღვევის გამოვლენის ადგილის მაგივრად სხვაგან, წარმოადგენს პროცედურის არსებით დარღვევას.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადგენილების მიღებისას გამოკვლეული არ ყოფილა ის გარემოება, სამართალდარღვევის ოქმი შედგენილ იქნა სამართალდარღვევის ფაქტის გამოვლენის ადგილას, თუ ოქმი შედგა სხვა ადგილას, ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუკვლევია, ასევე სამართალდარღვევის ოქმის შედგენისას დაირღვა თუ არა ადსკ-ის 240.4 მუხლის დანაწესი, კერძოდ, სამართალდამრღვევს განემარტა თუ არა ამავე კოდექსის 252-ე მუხლით გათვალისწინებული მისი უფლებები და მოვალეობები, რაც აგრეთვე აღინიშნება ოქმში.

ადსკ-ის 152³-ე მუხლით გათვალისწინებულია სანქცია ქ. თბილისის ტერიტორიაზე სამშენებლო ან სარემონტო სამუშაოების წარმოებისას ეზოების, ქუჩებისა და მოედნების თვითნებურად გადათხრის, მათი სამშენებლო მასალებით ჩახერგვის, გადათხრის ადგილის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის გარეშე მიტოვებისათვის. ფიზიკური თუ იურიდიული პირის ქმედება ზემოაღნიშნული მუხლით რომ დაკვალიფიცირდეს, სახეზე უნდა იყოს არამართლზომიერი ქმედების, როგორც დასჯადის, შემადგენლობა, კერძოდ, ადგილი უნდა ჰქონდეს ტერიტორიის თვითნებურად გადათხრას, მისი სამშენებლო მასალებით დაბინძურებას და მიტოვებას სარემონტო სამუშაოების დაწყებამდე არსებულ მდგომარეობაში მოყვანის გარეშე.

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ იმ პირობებში, როდესაც სადავო აქტის კანონიერების განსაზღვრა დამოკიდებულია აქტით აღწერილი და გამოვლენილი იურიდიული ფაქტის ნამდვილობის დადგენაზე, ზემდგომმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ ხელახლა უნდა ჩაატაროს ადმინისტრაციული წარმოება და გამოიკვლიოს, მართლაც წარმოადგენს თუ არა მოსარჩელე ამ შემთხვევაში სამართალდამრღვევ პირს, მოიპოვოს დამატებითი მტკიცებულებები და გამოიკვლიოს, როგორი იყო გზის საფარი საავტომობილო-ადგილთა სამუშაოების ჩატარებამდე, მანამდეც აღენიშნებოდა თუ არა ასფალტს მქანიკური ზემოქმედების შედეგად მიღებული დეფორმაცია და სამუშაოების დასრულების შემდგომ სრულყოფილად მოხდა თუ არა ტერიტორიის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ გააუქმა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნო ქ. თბილისის მერიის 2011 წლის 30 დეკემბრის განკარგულება და მასვე დაავალა ახალი აქტის გამოცემა.

3.4. უკანონო მშენებლობა და სამშენებლო სამართალდარღვევა

3.4.1. სამშენებლო საქმიანობის რეგულირება და უნებართვო მშენებლობის ცნება

უნებართვო მშენებლობა გულისხმობს მშენებლობის ნებართვას დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობის მშენებლობას მშენებლობის ნებართვის გარეშე ან/და დროებითი შენობა-ნაგებობის განთავსებას სანებართვო მოწმობით გამოყენებული პერიოდის გასვლის შემდეგ. სამშენებლო სამართალდარღვევაა საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების დარღვევა ან/და შეუსრულებლობა

- „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ს“ ქვეპუნქტი¹⁰
- „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-3 მუხლის 74-ე პუნქტი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 24 სექტემბრის განმარტება საქმეზე № ბს-652-638(კ-12)¹¹ (<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>)

სასამართლოს ფაქტობრივ-სამართლებრივი შეცდომა: მოსარჩელის განმარტებით, სახლი სახელმწიფოს საკუთრებაა, მიშენება განახორციელა მისმა ან გარდაცვლილმა მშობელმა, ხოლო თვითონ მხოლოდ შეაკეთა ავარიული აივანი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 6 მარტის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაჯარიმების შესახებ, ქ. თბილისის მერიის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 15 მაისის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. ამავე დროს არც ადმინისტრაციულმა ორგანომ და არც სასამართლომ არ გამოიკვლიეს საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, კერძოდ, ექსპერტიზის დასკვნა, რომლის მიხედვით ირკვევა, რომ მიშენების დემონტაჟი, შენობის დეტალური ტექნიკური მდგომარეობის გამოკვლევის და მისი გამაგრების გარეშე, მიზანშეუწონელი იყო, რადგან არსებულ სიტუაციაში მიშენების დემონტაჟის დროს ვიბრაციული დატვირთვები უარყოფით გავლენას მოახდენდნენ ძირითადი შენობის ტექნიკურ მდგომარეობაზე.

საკასაციო სასამართლოს განმარტება: „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ს“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სამშენებლო სამართალდარღვევა წარმოადგენს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების დარღვევას ან/და შეუსრულებლობას, რისთვისაც პასუხისმგებლობა განსაზღვრულია ამ კანონით. ამავე კანონის ზედამხედველობის სამსახურის ერთ-ერთი მთავარი ფუნქციაა გამოავლინოს და აღკვეთოს კანონის მოთხოვნათა დარღვევით წარმოებული მშენებლობები. საკასაციო სასამართლომ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სა-

¹⁰ „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონი ძალადაკარგულია 2012 წლის 8 მაისიდან და მოქმედებს პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსი (ამ ურთიერთობას არეგულირებს კოდექსის პირველი მუხლის „თ“ ქვეპუნქტი და მე-15 მუხლის „რ“ ქვეპუნქტი).

¹¹ ანალოგიურია სუსგ №ბს-101-99(2კ-14) 02.12.2014.

ნებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-3 მუხლის 74-ე პუნქტის საფუძველზე განმარტა, რომ უნებართვო მშენებლობა არის მშენებლობის ნებართვას დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობის მშენებლობა მშენებლობის ნებართვის გარეშე ან/და დროებითი შენობა-ნაგებობის განთავსება სანებართვო მოწმობით გამოყენებული პერიოდის გასვლის შემდეგ.

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ექსპერტიზის დასკვნისა და საქმეში არსებული მტკიცებულებების შეფასების საფუძველზე ადმინისტრაციულმა ორგანომ სზაკ-ის მე-7 მუხლით გათვალისწინებული საჯარო და კერძო ინტერესების პროპორციულობის პრინციპის საფუძველზე უნდა იმსჯელოს, რამდენად მიზანშეწონილია მოსარჩელის მიერ ნაწარმოები მიშენების დემონტაჟი; დემონტაჟის შემთხვევაში რამდენად შეექმნება საფრთხე ძირითადი შენობის ტექნიკურ მდგომარეობას. პალატამ განმარტა, რომ სასკ-ის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულმა ორგანომ აქტი გამოსცა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა (გასარკვევია, თუ ვინ აწარმოა მიშენება, ვინ არის სახლის მესაკუთრე, ავარიულია თუ არა აივანი და ა.შ.), სასამართლო ვალდებულია სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნოს აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა (დემონტაჟმა შეიძლება გამოიწვიოს ავარიული აივნის დანგრევა).

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ გააუქმა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნა იმავე სასამართლოს.

3.4.2. სამშენებლო სამართალდარღვევის გამო ჯარიმის დანიშვნისას კანონის უკუქცევითი ძალის გათვალისწინება

სამშენებლო სამართალდარღვევის შემდეგ მიღებულ ნორმას, თუ ის აუქმებს ან ამსუბუქებს ადმინისტრაციულ პასუხისმგებლობას, აქვს უკუქცევითი ძალა ე.ი. ვრცელდება ამ აქტის გამოცემამდე ჩადენილ სამართალდარღვევებზეც და გათვალისწინებულ უნდა იქნეს სამშენებლო სამართალდარღვევისთვის ჯარიმის დანიშვნისას

- „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22¹-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი¹²
- საქართველოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის მე-9 მუხლი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 2 მაისის განმარტება საქმეზე № ბს-12-12(კ-12)
(<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>)

საქმის ფაქტობრივ-სამართლებრივი გარემოებები: მოსარჩელეები სარჩელით ითხოვ-

¹² „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონი ძალადაკარგულია 2012 წლის 8 მაისიდან. აღნიშნულ სამართალურიერთობას არეგულირებს პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 44-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტი. ვინაიდან ადმინისტრაციული საქმის წარმოების მომენტისთვის მოქმედებდა ძველი კანონი, სასამართლომ მოახდინა აღნიშნული კანონის ინტერპრეტირება.

დნენ ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2011 წლის 24 იანვრის დადგენილების, ქ. თბილისის მერიის 2011 წლის 21 მარტის განკარგულებისა და ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2011 წლის 24 იანვრის დადგენილების ძალაში დატოვების ნაწილში ბათილად ცნობას.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. სასამართლოს მითითებით „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ს“ ქვეპუნქტის თანახმად, სამშენებლო სამართალდარღვევა არის საქართველოს კანონით დადგენილი მოთხოვნების დარღვევა ან/და შეუსრულებლობა, რისთვისაც პასუხისმგებლობა გათვალისწინებულია კანონით. ამავე კანონის 22-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, უნებართვო მშენებლობის, რეკონსტრუქციის ან/დემონტაჟის წარმოება გამოიწვევს დაჯარიმებას 10000 ლარით.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 9 ნოემბრის განჩინებით უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლოს განმარტება: „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონში 2011 წლის 20 დეკემბერს განხორციელებული ცვლილების საფუძველზე კანონს დაემატა 22¹-ე მუხლი. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, უნებართვო მშენებლობის ან/და რეკონსტრუქციის წარმოება ქ. თბილისის ტერიტორიაზე, რომელიც იწვევს შენობა-ნაგებობის გაბარიტების ცვლილებას, გამოიწვევს დაჯარიმებას კერძო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე 8 000 ლარით, ანუ შემცირდა ამ ცვლილებამდე არსებული ჯარიმის (10 000 ლარი) ოდენობა.

საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ ადსკ-ის მე-9 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული სამართალდარღვევისათვის პასუხისმგებლობის შემამსუბუქებელ ან გამაუქმებელ აქტს აქვს უკუქცევითი ძალა, ე.ი. ვრცელდება ამ აქტის გამოცემამდე ჩადენილ სამართალდარღვევებზე. შესაბამისად, სამშენებლო სამართალდარღვევისათვის თუ კანონით გაუქმებულია ან შემსუბუქებულია პასუხისმგებლობა სამართალდარღვევის ჩადენისათვის, მოქმედებს ახალი კანონით დადგენილი ნორმა. სანქციის შეფარდების დრო მოიცავს არა მხოლოდ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მისი გამოყენების დროს, არამედ ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანოების ან სასამართლოს მიერ სანქციის გამოყენების კანონიერების შემოწმების პერიოდს.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლომ კასატორებს შეუმცირა ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა ოქმით შეფარდებული სანქცია (10 000 ლარი) 2011 წლის 20 დეკემბრის საკანონმდებლო ცვლილებების ფარგლებში და განსაზღვრა 8 000 ლარით.¹³

¹³ ანალოგიურია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებები: 1. №ბს-1211-1197(კ-11), 25.07.2012; 2. №ბს-1226-1212(კ-11), 16.05.2012; 3. №ბს-198-196(2კ-12), 21.06.2012; 4. №ბს-1807-1775(კ-11), 14.06.2012; 5. №ბს-204-202(3კ-12), 14.06.2012; 6. №ბს-469-464(3კ-12), 30.04.2013; 7. №ბს-215-213(კ-12), 06.06.2013; 8. №ბს-746-730(კ-12), 14.11.2013; 9. №ბს-306-302(3კ-12), 17.06.2014.

3.4.3. სამართალდარღვევის ოქმის არარსებობის შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის ბათილად ცნობის დაუშვებლობა

თუ სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოების შესაბამისად გაცემულია მხოლოდ მითითება და არ არის შედგენილი სამართალდარღვევის ოქმი, არ შეიძლება მშენებლობის ნებართვის ბათილად ცნობა იმ მიზეზით, რომ არ არის წარმოდგენილი ჯარიმის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი, რადგან საქმის წარმოების ამ ეტაპზე ჯარიმა ჯერ დარიცხული არ არის. სამშენებლო სამართალდარღვევაზე მითითების გაცემის დანიშნულება არის სამართალდარღვევის გამოსწორება. თუ სამართალდარღვევა არ იქნება გამოსწორებული, მითითება შესაძლოა საფუძვლად დაედოს დაჯარიმების შესახებ აქტის გამოცემას;

არ შეიძლება დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედებად, ანუ კანონიერი ნდობის გამომრიცხველ გარემოებად ჩაითვალოს ინფორმაციის მიუწოდებლობა ადმინისტრაციული ორგანოსათვის, თუ კანონი პირდაპირ არ ავალდებულებს დაინტერესებულ მხარეს ინფორმაციის მიწოდებას

- „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის № 57 დადგენილების 63-ე მუხლის მე-2 პუნქტი
- პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 25-ე მუხლი
- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილები

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 14 ნოემბრის განმარტება საქმეზე № ბს-746-730(კ-12) (<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>)

სასამართლოს ფაქტობრივ-სამართლებრივი შეცდომა: მოსარჩელებმა მოითხოვეს მშენებლობის ნებართვასა და დაჯარიმებასთან დაკავშირებული ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის ბრძანების ბათილად ცნობა და მშენებლობის გაუქმებული ნებართვის აღდგენა. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 11 ივნისის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 22 აგვისტოს განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დააკმაყოფილდა. სააპელაციო პალატამ არ გაითვალისწინა, რომ სამშენებლო სამართალდარღვევასთან დაკავშირებით მითითება¹⁴ თავისთავად არ იწვევს დაჯარიმებას. პალატამ, ასევე არასწორად განსაზღვრა კანონიერი ნდობის გამომრიცხველი გარემოებები, არ იმსჯელა სუსპენზიური ეფექტის¹⁵ არსებობაზე. სააპელაციო სასამართლომ კანონიერი ნდობა გამორიცხა სზაკის მე-60¹ მუხლის მე-5 ნაწილით გათვალისწინებულ გარემოებაზე მითითებით, რომლის თანახმად, კანონიერი ნდობა არ არსებობს, თუ მას საფუძვლად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება. პალატამ ასეთ ქმედებად მიიჩნია ქ. თბილისის მე-

¹⁴ მითითება – სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოს მიერ სამშენებლო საქმიანობაზე დამრღვევის მიმართ გაცემული შენიშვნა შეუსაბამოაზე და მოთხოვნა, რომელიც განსაზღვრავს გონივრულ ვადას, რომელშიც დამრღვევმა უნდა შეასრულოს მითითებაში მოცემული პირობები სამშენებლო სამართალდარღვევის გამოსწორებლად.

¹⁵ სუსპენზიური ეფექტი გულისხმობს გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მოქმედების ავტომატურ შეჩერებას.

რიის არქიტექტურის სამსახურისათვის კასატორის (მოსარჩელეს) მიერ ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის სამსახურში მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ ინფორმაციის მიუწოდებლობა.

საკასაციო სასამართლოს განმარტება: მითითება თავისთავად არ იწვევს უშუალო სამართლებრივ შედეგს – დაჯარიმებას. ჯარიმის დაკისრებას იწვევს არა მითითების შედეგა, არამედ მითითებით განსაზღვრულ ვადაში დარღვევის აღმოუფხვრელობა. მითითება არის შუალედური აქტი, ამდენად, სამშენებლო სამართალდარღვევასთან დაკავშირებით მითითების შედეგა არ ნიშნავს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, მითითების შედეგა არ იწვევს ჯარიმის დაკისრებას. იმ შემთხვევაში, თუ სამართალდარღვევა არ იქნება გამოსწორებული, მითითება შესაძლოა საფუძვლად დაედოს დაჯარიმების შესახებ აქტის გამოცემას. მითითება უფლებამოსილი ორგანოს მიერ დამრღვევის მიმართ გაცემული შენიშვნაა, რათა სამშენებლო სამართალდარღვევის გამოსასწორებლად განსაზღვრულ გონივრულ ვადაში პირმა ნებაყოფლობით შეასრულოს მასში აღნიშნული პირობები. მითითება ქმნის პირის დაჯარიმებამდე დარღვევის გამოსწორების პირობას. სამშენებლო სამართალდარღვევაზე მითითების გაცემის დანიშნულება არის სამართალდარღვევის გამოსწორება. იმ შემთხვევაში, თუ სამართალდარღვევა არ იქნება გამოსწორებული, მითითება შესაძლოა საფუძვლად დაედოს დაჯარიმების შესახებ აქტის გამოცემას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატამ მიიჩნია, რომ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის № 57 დადგენილების 63-ე მუხლის მე-2 პუნქტის დებულება უკავშირდება არა მითითების, არამედ დაჯარიმების შესახებ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არსებობას.

ამდენად, კასატორი (მოსარჩელე) ნებართვის გამცემ ორგანოს ვერ წარუდგენდა აქტს და ჯარიმის გადახდის ქვითარს, რადგანაც მშენებლობის ნებართვის გაცემის დროისათვის დაჯარიმების აქტი ჯერ არ არსებობდა. შესაბამისად, კასატორს (მოსარჩელეს) არ დაურღვევია მშენებლობის ნებართვის გაცემისათვის აუცილებელი პირობა და ადმინისტრაციულ ორგანოს არ ჰქონდა მშენებლობის ნებართვის ბათილად ცნობის საფუძველი.

საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ სამშენებლო ნებართვების შესახებ სპეციალური კანონმდებლობა არ ადგენს განმცხადებლის მიერ ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურისათვის ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის სამსახურში მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ ინფორმაციის მიწოდების ვალდებულებას – ასეთი ინფორმაციის მოძიება უწყებებს შორის საქმიანი თანამშრომლობის შედეგად არის შესაძლებელი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ გააუქმა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 22 აგვისტოს განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნა იმავე სასამართლოს.

3.4.4. სამშენებლო სამართალდარღვევაზე პასუხისმგებელი სუბიექტის განსაზღვრა

კანონი სამართალდამრღვევ პირად არ მოიაზრებს მხოლოდ უძრავი ქონების მესაკუთრეს, სამართალდამრღვევია ის პირი, რომელიც აწარმოებს უკანონო მშენებლობას, მაგრამ იმ შემთხვევაში, თუ დაუდგენელია მშენებლობის მწარმოებელი პირი, მაშინ უკანონო მშენებლობისათვის პასუხისმგებლობა ეკისრება უძრავი ქონების მესაკუთრეს ან მოსარგებლეს

– „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლი¹⁶

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 20 მაისის განმარტება საქმეზე №ბს-210-202(კ-13) (<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>)

საქმის ფაქტობრივ-სამართლებრივი გარემოებები: მოცემულ შემთხვევაში, ქ. თბილისში განხორციელდა უნებართვო მშენებლობა. მოსარჩელემ სარჩელით მოითხოვა ქ.თბილისის მერიის 2012 წლის 19 ივლისის №... განკარგულებისა და ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2012 წლის 23 აპრილის №... დადგენილების ბათილად ცნობა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 26 ნოემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 12 თებერვლის განჩინებით უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის მითითება იმის თაობაზე, რომ ვინაიდან უძრავი ქონება არ წარმოადგენს მის საკუთრებას, უნებართვო მშენებლობა მას არ უწარმოებია და მოწინააღმდეგე მხარის მიერ შედგენილი სამართლებრივი აქტები უკანონოდაა შედგენილი იმ პირის მიმართ, რომელიც სამართალურთიერთობის მონაწილე მოცემულ დავაში არ არის.

საკასაციო სასამართლოს განმარტება: იმ პირობებში, როდესაც მინის ნაკვეთის მესაკუთრე გარდაცვლილია, ზედამხედველობის საქალაქო სამსახური უფლებამოსილი იყო სამშენებლო სამართალდარღვევისათვის პასუხისმგებლობა დაეკისრებინა მშენებლობის მწარმოებელი კონკრეტული პირისათვის, კერძოდ, დამკვეთსა და ფიზიკურ ან იურიდიულ პირზე, რომელიც უშუალოდ ახორციელებდა სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოებს.

საკასაციო პალატამ აღნიშნა, რომ სამართალდარღვევის საქმის წარმოებისას მოქმედი „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლით განსაზღვრულიყო იმ სამართალდამრღვევ სუბიექტ პირთა წრე, რომელზეც ვრცელდებოდა ამ კანონის მოთხოვნები. აღნიშნული კანონის მოქმედება სამშენებლო საქმიანობაზე ზედამხედველობის სფეროში ვრცელდებოდა იურიდიული და ფიზიკური პირების, ამხანაგობების საქმიანობაზე, რომლის დროსაც ხორციელდება შენობა-ნაგებობის, მისი ელემენტების, კონსტრუქციული სისტემების ან კვანძების მშენებლობა, მონტაჟი, დემონტაჟი ან სხვა სპეციალური სამუშაოები. ამ კანონის მოქმედება, ასევე ვრცელდებოდა დამკვეთზე, რომლის ქმედებამაც გამოიწვია დარღვევები სამშენებლო საქმიანობაში. სამშენებლო მინის ნაკვეთის მესაკუთრეზე ან მოსარგებლეზე კანონი ვრცელდებოდა იმ შემთხვევაში, როდესაც დაუდგენელი იყო მშენებლობის მწარმოე-

¹⁶ ამჟამად მოქმედებს პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 14.2 მუხლი.

ბელი პირი.¹⁷

მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციული წარმოება დაიწყო კონკრეტული სამშენებლო სამართალდარღვევის ფაქტზე. საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ სახეზეა ორივე სამართალდარღვევის მიმართ სოლიდარულად ადმინისტრაციული წარმოების დანყების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი, თუმცა მეორე პირის ნაწილში სამართალდარღვევის საქმის წარმოება შეწყდა მისი გარდაცვალების გამო. ამდენად, კასატორის მოსაზრება იმის შესახებ, რომ მშენებლობის დანყებისას იგი არ იყო არსებული უძრავი ნივთის მესაკუთრე და არც ან გარდაცვლილი პირის მემკვიდრე, რიც გამოცხადებული არ მიუძღვის უკანონო მშენებლობაში, სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია.

3.4.5. სამშენებლო სამართალდარღვევისათვის ფიზიკური და იურიდიული პირების მიმართ პასუხისმგებლობის დაკისრება

იურიდიული პირისთვის ადმინისტრაციული პასუხისმგებლობის დაკისრება არ გამორიცხავს სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩამდენი ფიზიკური პირის მიმართ პასუხისმგებლობის დაკისრებას, ხოლო სამშენებლო სამართალდარღვევის გამოვლენისას იურიდიულ პირს პასუხისმგებლობა დაეკისრება მიუხედავად იმისა, დადგენილია თუ არა სამართალდარღვევის ჩამდენი კონკრეტული ფიზიკური პირი

- პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 45-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ და „ა.ბ“ ქვეპუნქტები

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 14 ივლისის განმარტება საქმეზე № ბს-504-491(2კ-14) (<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>)

სასამართლოს ფაქტობრივ-სამართლებრივი შეცდომა: თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 26 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი პროექტის დარღვევის გამო მე-3 კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისთვის მოსარჩელის დაჯარიმების შესახებ ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2013 წლის 24 ივნისის დადგენილება და ქ. თბილისის მერიის 2013 წლის 2 აგვისტოს განკარგულება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 31 მარტის ახალი გადაწყვეტილებით სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2013 წლის 24 ივნისის დადგენილება და ქ. თბილისის მერიის 2013 წლის 2 აგვისტოს განკარგულება, მოპასუხე ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურს დაევალა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

სააპელაციო პალატის თვალსაზრისით დასადგენია, უძრავი ძეგლის სტატუსის მქონე შენობის დაზიანება წარმოადგენს თუ არა კონკრეტული პირის (პირების) მხრიდან მოქმედების ან/და უმოქმედობის შედეგს, რაც თავის მხრივ, იმაზე მიუთითებს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს გამოვლენილი გადაცდომის სამშენებლო სამართალდარღვევად სწორად დაკვალიფიცირების ინტერესთა ჭრილში უნდა შეეძლოს იმ მოქმედების ან/და უმოქმედობის ზუსტად აღწერა, რომელსაც შედეგად მოჰყვა ძეგლის დაზიანება.

¹⁷ საკითხის ანალოგიურ მონესრიგებას შეიცავს ამჟამად მოქმედი პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 14.2 მუხლი.

საკასაციო სასამართლოს განმარტება: ქ.თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის სადავო დადგენილებით მოსარჩელე მე-3 კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის პროცესში დაშვებული დარღვევებისათვის დაჯარიმდა 3000 ლარით. დაჯარიმებას საფუძვლად დაედო პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 45-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ა“ და „ა.ბ“ ქვეპუნქტები, რომელთა თანახმად, სამშენებლო დოკუმენტაციითა და სამშენებლო რეგლამენტებით განსაზღვრული სანებართვო პირობების დარღვევა ან/და შეუსრულებლობა გამოიწვევს დაჯარიმებას. მოცემულ შემთხვევაში, რადგანაც სამართალდარღვევის ფაქტი დადგენილია, განსახილველი დავის საგანს შეადგენს იურიდიულ პირზე საჯარიმო სანქციის სახით პასუხისმგებლობის დაკისრების საკითხი.

საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ იურიდიულ პირს პასუხისმგებლობა დაეკისრება მიუხედავად იმისა, დადგენილია თუ არა სამართალდარღვევის ჩამდენი კონკრეტული ფიზიკური პირი. მოცემულ შემთხვევაში, საკმარისია იურიდიული პირის მიერ წესის, დამტკიცებული პროექტის, მშენებლობის ნებართვის დარღვევის ფაქტის დადგენა. ბრალი ასეთ შემთხვევაში პრეზიუმირდება. სამშენებლო სამართალდარღვევის გამო იურიდიულ პირზე პასუხისმგებლობის დაკისრებისათვის არსებითი მნიშვნელობა არ აქვს კონკრეტული ფიზიკური პირების მიერ ჩადენილი ქმედების ბრალის ფორმას. ამავე დროს, იურიდიული პირისთვის ადმინისტრაციული პასუხისმგებლობის დაკისრება არ გამოორიცხავს სამშენებლო სამართალდარღვევისათვის ფიზიკური პირის მიმართ პასუხისმგებლობის დაკისრებას. მაგრამ მოცემულ შემთხვევაში კონკრეტული ფიზიკური პირების პასუხისმგებლობის საკითხი არ დამდგარა, შესაბამისად, საფუძველს არის მოკლებული სააპელაციო პალატის დავალება კონკრეტული ფიზიკური პირების მოქმედების ზუსტი დადგენის საჭიროების შესახებ.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ გააუქმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დააბრუნა იმავე სასამართლოში.

3.4.6. სამშენებლო სამართალდარღვევის სუბიექტზე პასუხისმგებლობის დაკისრების საფუძველი

კანონის მოქმედება სამშენებლო საქმიანობაზე ზედამხედველობის სფეროში ვრცელდება სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეზე ან მოსარგებლეზე იმ შემთხვევაშიც კი, თუ მშენებლობის მწარმოებელი პირი დაუდგენელია; პასუხისმგებლობის გამომრიცხავ გარემოებას არ წარმოადგენს ის ფაქტი, რომ პირი სამართალდარღვევის ჩადენის მომენტისთვის არ იყო რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მესაკუთრედ

- „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტი და მე-3 მუხლის „ჟ“ ქვეპუნქტი, 22-ე და 22¹-ე მუხლები (გაუქმებულია 2012 წლის 8 მაისიდან)¹⁸

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 14 ივლისის განმარტება საქმეზე № ბს-311-307(2კ-14) (<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>)

სასამართლოს ფაქტობრივ-სამართლებრივი შეცდომა: თბილისის საქალაქო სასამარ-

¹⁸ აღნიშნულ სამართალურთიერთობას ამჟამად არეგულირებს პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის მე-14 მუხლის მე-2 ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტი, მე-15 მუხლის „პ“ ქვეპუნქტი და 44-ე მუხლი. ვინაიდან ადმინისტრაციული საქმის წარმოების მომენტისთვის მოქმედებდა ძველი კანონი სასამართლომ მოახდინა ძველი კანონის ინტერპრეტირება.

თლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 15 აპრილის გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის ადმინისტრაციული აქტები უკანონო მშენებლობის გამო მოსარჩელის დაჯარიმების შესახებ, ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 5 დეკემბრის განჩინებით უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილება. პალატამ აღნიშნა, რომ „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის რედაქციის შეცვლით და კანონში ახალი, 22¹-ე მუხლის დამატებით ფაქტობრივად შემსუბუქდა დადგენილი პასუხისმგებლობის ზომა, რის გამოც პალატამ მიიჩნია, რომ ზედამხედველობის ორგანომ უნდა დაადგინოს უნებართვო მშენებლობის განხორციელების დრო და განმახორციელებელი სუბიექტი.

საკასაციო სასამართლოს განმარტება: მოსარჩელის მიმართ სამართალდარღვევის საქმის წარმოების დროს მოქმედი „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის¹⁹ შესაბამისად, კანონის მოქმედება სამშენებლო საქმიანობაზე ზედამხედველობის სფეროში ვრცელდება სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეზე ან მოსარგებლეზე იმ შემთხვევაშიც, თუ მშენებლობის მწარმოებელი პირი დაუდგენელია.

პალატამ განმარტა, რომ „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „უ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მოსარგებლე – ფიზიკური ან იურიდიული პირია, რომელსაც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად აქვს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი და სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენის მომენტისათვის ამ უფლების რეგისტრაცია არ განუხორციელებია.

საკასაციო სასამართლოს მოსაზრებით, მოსარგებლეს მესაკუთრის მსგავსად ეკისრება ვალდებულება უზრუნველყოს სათანადო სამშენებლო ნორმების დაცვა, მის სარგებლობაში არსებული ნაგებობის უსაფრთხოების მოთხოვნებთან შესაბამისობა და შემდგომში კანონშესაბამისი ექსპლუატაცია. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ის გარემოება, რომ მოსარჩელე სამართალდარღვევის ჩადენის მომენტისთვის არ იყო რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მესაკუთრედ, არ წარმოადგენს პასუხისმგებლობის გამომრიცხავ გარემოებას. სადავო დადგენილების გამოცემის მომენტისათვის მას არ გააჩნდა უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვა ავტოფარეხის მშენებლობის ან რეკონსტრუქციის თაობაზე.

საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის დაჯარიმების მომენტში მოქმედი რედაქცია, ისევე, როგორც შემდგომში კანონის 22¹-ე მუხლი, სხვა წინაპირობების დადგენის გარეშე ითვალისწინებდა სუბიექტის დაჯარიმებას იმ შემთხვევაში, თუ უნებართვო მშენებლობა ან/და რეკონსტრუქცია წარმოებული იყო ქ. თბილისის ტერიტორიაზე. საკასაციო პალატამ ჩათვალა, რომ სააპელაციო სასამართლომ უნდა იმსჯელოს სადავო სამართალურთიერთობების მიმართ სამართალდარღვევის შემდგომ მიღებული შეღავათიანი რეჟიმის გამოყენების შესაძლებლობაზე (შემცირდა ჯარიმის ოდენობა) იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ დღეის მდგომარეობით მოსარჩელე ირიცხება ქ. თბილისის ტე-

¹⁹ საკითხის ანალოგიურ მოწესრიგებას შეიცავს ამჟამად მოქმედი პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 14.2 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტი.

რიტორიაზე განთავსებული მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის მესაკუთრედ.

შესაბამისად, საკასაციო სასამართლომ გააუქმა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 5 დეკემბრის განჩინება და საქმე დაუბრუნა იმავე სასამართლოს ხელახალი განხილვისათვის.

3.4.7. სამშენებლო სამართალდარღვევისათვის პასუხისმგებლობის დაკისრება მესაკუთრეზე

მესაკუთრეს დაეკისრება პასუხისმგებლობა იმ შემთხვევაშიც, როდესაც დაუდგენელია მრავალბინიან სახლზე მშენებლობის მწარმოებელი პირი, რაც არ გულისხმობს ბრალის გარეშე, სხვის მიერ ჩადენილი სამშენებლო სამართალდარღვევისათვის მესაკუთრეზე პასუხისმგებლობის დაკისრებას

- „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტი, 22-ე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტი²⁰
- „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-3 მუხლის 50-ე პუნქტი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 6 ივნისის განმარტება საქმეზე № ბს-525-516(კ-12) (<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>)

საქმის ფაქტობრივ-სამართლებრივი გარემოებები: მოსარჩელემ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარად ცნობა მოითხოვა იმ საფუძველით, რომ იგი არ წარმოადგენდა მოცემული სამშენებლო სამართალდარღვევის სუბიექტს, რამდენადაც მიშენება განხორციელებული იყო მისი წინამორბედი მესაკუთრის მიერ, შესაბამისად, მას სამართალდარღვევა არ ჩაუდენია.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 29 თებერვლის გადაწყვეტილებით ქ. ქუთაისის საკრებულოს თავმჯდომარის 2011 წლის 29 ივლისის ბრძანება არარად იქნა ცნობილი აივნის დემონტაჟის ნაწილში, ხოლო სასარჩელო მოთხოვნა დაჯარიმების ნაწილში არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობის გამო.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 11 მაისის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დააკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 33-ე მუხლის მოთხოვნის შესაბამისად, მოსარჩელეს 2011 წელს მის საცხოვრებელ ბინაზე სამშენებლო საქმიანობის განხორციელებისათვის (აივნის გაფართოებისათვის) უნდა მოეპოვებინა მშენებლობის ნებართვა ან სხვა დოკუმენტაცია, რომლითაც მას ექნებოდა მშენებლობის განხორციელების უფლებამოსილება. პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელემ აწარმოა მისი საცხოვრებელი ბინის რეკონსტრუქცია ნებართვის გარეშე, რისთვისაც დაჯარიმდა კანონმდებლობის სრული დაცვით.

²⁰ ამჟამად მოქმედებს პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის მე-14 მუხლის მე-2 ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტი.

სააკლაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ის გარემოება, რომ აივანი მოსარჩელის საკუთრებას წარმოადგენს, საჯარიმო სანქციის გავრცელების მართლზომიერებაზე გავლენას არ ახდენს. საკუთრებაში არსებული ობიექტის რეკონსტრუქციისათვის აუცილებელია შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის შექმნა.

საკასაციო სასამართლოს განმარტება: მოსარჩელემ აწარმოა მიშენებულ აივანზე სამშენებლო სამუშაოები სათანადო ნებართვის გარეშე (გადახურა აივანი), ანუ ფაქტობრივად, მან დაასრულა დაწყებული უკანონო სამშენებლო საქმიანობა. მოსარჩელის მიმართ სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოების დაწყებამდე, იგი რეგისტრირებული იყო როგორც სადავო მინაშენის, ასევე მთლიანი საცხოვრებელი ბინის მესაკუთრედ. საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ როგორც სამართალდარღვევის ჩადენის დროს არსებული „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტი, ასევე ამჟამად მოქმედი პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის მე-14 მუხლის მე-2 ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტი მიწის მესაკუთრეს აკისრებს პასუხისმგებლობას იმ შემთხვევაშიც კი, როდესაც დაუდგენელია ამ მიწაზე არსებული ნაგებობის ამშენებელი პირი. ეს არ გულისხმობს ბრალის გარეშე, სხვის მიერ ჩადენილი სამართალდარღვევისთვის პასუხისმგებლობას. სკ-ის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი მოქმედების განხორციელება, ნებისმიერი სახის გარიგების დადება, მათ შორის სამშენებლო ნორმებთან შესაბამისობაში მოყვანა, შეუძლია მხოლოდ მესაკუთრეს. შესაბამისად, მესაკუთრის პასუხისმგებლობა განპირობებულია უმოქმედობით, განახორციელოს კანონით განსაზღვრული შესაბამისი ღონისძიებები. საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-3 მუხლის 50-ე პუნქტის თანახმად, რეკონსტრუქცია განმარტებულია როგორც არსებული შენობა-ნაგებობის ან/და მისი ნაწილის არსობრივად შეცვლა, მათი ფიზიკური, ხარისხობრივი და თვისობრივი განახლების მიზნით. ანუ რეკონსტრუქცია წარმოადგენს უძრავი ქონების იმგვარ სახეცვლილებას, რომლის შედეგადაც არსებითად იცვლება ქონების ფართობი და საბაზრო ღირებულება. რეკონსტრუქციად განიხილება სამშენებლო სამუშაოები შენობა-ნაგებობის გაბარიტების შეცვლის, გადაკეთების, აღდგენა-რეაბილიტაციის ან/და რეგენერაცია-ადაპტაციის მიზნით, რომლებიც იწვევს შენობის კონსტრუქციული ელემენტების ცვლილებას. რეკონსტრუქციის დროს ჩატარებული სამშენებლო სამუშაოები ხორციელდება შენობის ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლების არსებითი შეცვლისა და მისი გამოყენების ეფექტურობის ამაღლების მიზნით. სწორედ იმის გამო, რომ რეკონსტრუქცია წარმოადგენს არსებით სახეცვლილებას, კანონმდებლობა მას ფაქტობრივად ახალ მშენებლობას უთანაბრებს და ადგენს მისი განხორციელებისათვის შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოსაგან ნებართვის გაცემის აუცილებლობას, ხოლო ნებართვის გარეშე ჩატარებულ რეკონსტრუქციას განიხილავს სამშენებლო სამართალდარღვევად.

ამდენად, საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზე იყო სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენის ფაქტი, რის გამოც მოსარჩელეს, რომელსაც შესაძლოა არ დაუწყია აივნის მიშენება, მაგრამ უძრავი ქონების შექმნის შემდეგ მიშენებულ ფართზე აწარმოა სამშენებლო სამუშაოები, მას კანონის მოთხოვნათა დაცვით დაეკისრა სამართალდარღვევისათვის ქმედების ჩადენის დროისათვის მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული პასუხისმგებლობა.

3.5. სამშენებლო სამართალდარღვევის დაკვალიფიცირების კრიტერიუმები

3.5.1. უნებართვო მშენებლობის, რეკონსტრუქციის ან/და დემონტაჟის წარმოება

შეუძლებელია ახალი ნაგებობის მშენებლობამ გამოიწვიოს უკვე არსებული შენობა-ნაგებობების გაბარიტების შეცვლა. ეს შემთხვევა სახეზე იქნება მაშინ, თუ არსებობს უკვე აშენებული ნაგებობა და მისი რეკონსტრუქციით გაიზრდება მისივე გაბარიტები

- პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 43-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი, 44-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 17 დეკემბრის განმარტება საქმეზე № ბს-149-146(3კ-14) (<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>)

სასამართლოს ფაქტობრივ-სამართლებრივი შეცდომა: მოსარჩელემ მოითხოვა ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2013 წლის 18 იანვრის დადგენილებისა და ქ. თბილისის მერიის 2013 წლის 12 მარტის განკარგულების ბათილად ცნობა. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ მიიჩნია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს – თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურს მოცემული საქმის განხილვისას მხედველობაში უნდა მიეღო პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 43-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი და აღნიშნა, რომ გადაცდომის, იმავე კოდექსის 44-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით დაკვალიფიცირებისთვის არ კმარა იმ გარემოებაზე მითითება, რომ უნებართვო მშენებლობა ნაწარმოებია თვითმმართველი ერთეულის – თბილისის ტერიტორიაზე. გარდა მშენებლობის ადგილისა, აღნიშნული მუხლის გამოყენებისთვის აუცილებელია, რომ იმავდროულად არსებობდეს მეორე მაკვალიფიცირებელი ელემენტი – ახალი (უნებართვო) ნაგებობის მშენებლობის გზით სხვა, უკვე არსებული, აშენებული ნაგებობის გაბარიტების შეცვლა. ამიტომ, სააპელაციო სასამართლომ 2013 წლის 28 ნოემბრის გადაწყვეტილებით გააუქმა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 23 სექტემბრის გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლოს განმარტება: განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 44-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული სამშენებლო სამართალდარღვევისთვის მოსარჩელის დაჯარიმების კანონიერების დადგენა წარმოადგენს. პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 44-ე მუხლის შესაბამისად, უნებართვო მშენებლობის ან/და რეკონსტრუქციის წარმოება მშენებლობის განხორციელების სპეციალური რეჟიმის ზონაში, სადაც დადგენილია მშენებლობის განხორციელების განსაკუთრებული რეჟიმი, ტყის ფონდისა და „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებსა და საკურორტო-სარეკრეაციო ზონებში, ასევე ქ. თბილისის ტერიტორიაზე, რომელიც იწვევს შენობა-ნაგებობის გაბარიტების ცვლილებას, გამოიწვევს დაჯარიმებას. „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57-ე დადგენილების მე-3 მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ახალი მშენებლობა არის მშენებლობა, რომელიც ხორციელდება

მინის ნაკვეთის იმ ნაწილში, სადაც არ დგას შენობა-ნაგებობა ან ხდება არსებულის მთლიანად ჩანაცვლება. საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ ჩადენილი სამართალდარღვევისათვის პასუხისმგებლობა გათვალისწინებულია იმავე კოდექსის 44-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით და არა 43-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით, რის გამოც არ არსებობს ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის დადგენილებისა და ქ. თბილისის მერიის განკარგულების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ გააუქმა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 ნოემბრის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით არ დააკმაყოფილა სარჩელი.

3.5.2. სამართალდარღვევის დაკვალიფიცირების პირობები

სამართალდარღვევის დაკვალიფიცირებისთვის არ კმარა იმ გარემოებაზე მითითება, რომ მშენებლობა განხორციელებულია სათანადო დოკუმენტაციის გარეშე. უნდა დადგინდეს, არის თუ არა მშენებლობა დაჯარიმებულის მიერ განხორციელებული;

ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი შეამოწმოს როგორც კანონიერების, ასევე მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით, რაც გულისხმობს ადმინისტრაციული ორგანოს შესაძლებლობას, საჯარო ინტერესების გათვალისწინებით, ოპტიმალურად გადაწყვიტოს სადავო საკითხი და განახორციელოს შესაბამისი მმართველობითი ღონისძიება

- პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 44-ე მუხლი
- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი და 201-ე მუხლის მე-3 ნაწილი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 4 აპრილის განმარტება საქმეზე № ბს-478-467(2კ-14) (<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>)

საქმის ფაქტობრივ-სამართლებრივი გარემოებები: მოსარჩელემ მოითხოვა დაჯარიმების შესახებ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა იმ მიზეზით, რომ მან შეასრულა ზედამხედველობის სამსახურის მითითება და მოახდინა უკანონო მშენებლობის დემონტაჟი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 20 მარტის გადაწყვეტილებით სასარჩელო განცხადება არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 15 ივლისის გადაწყვეტილებით გაუქმდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2013 წლის 6 აგვისტოს დადგენილება და ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების შემდეგ ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა. ამასთან, ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის 2013 წლის 21 ოქტომბრის განკარგულება. სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, იმის-

თვის, რომ სამშენებლო სამართალდარღვევა დაეფუძნოს პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 44-ე მუხლს, აუცილებელია, რომ უნებართვო მშენებლობა განხორციელდეს განსაკუთრებული, გამორჩეული, სპეციალური სტატუსის მქონე ტერიტორიის (ზონის) ფარგლებში; კერძოდ, ისეთი ტერიტორიის ფარგლებში, როგორც არის: 1) სპეციალური რეჟიმის ზონა, სადაც დადგენილია მშენებლობის განხორციელების განსაკუთრებული რეჟიმი, 2) ტყის ფონდისა და „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული ტერიტორიები, 3) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები, 4) საკურორტო-სარეკრეაციო ზონები, 5) ქ. თბილისის ტერიტორია, იმ პირობებში, როდესაც უნებართვო მშენებლობა იწვევს შენობა-ნაგებობის გაბარიტების ცვლილებას.

საკასაციო სასამართლოს განმარტება: საკასაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა სააპელაციო სასამართლოს მიერ გაკეთებული სამართლებრივი დასკვნები და დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ მოსარჩელემ შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე მოაწყო ბლოკის წყობა, მაგრამ სამართალწარმოებაში დაცული დოკუმენტაციით ასევე დასტურდება ბლოკის წყობის მოშლის ფაქტი; დაუდგენელია აღნიშნული მოქმედება უსწრებდა თუ არა სადავო ბრძანების გამოცემას დროში. სადავო ბრძანებაში ასევე არ არის ნამსჯელი იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელის მითითებით დასტურდებოდა ლენტუხის საძირკვლის არსებობის ფაქტი, რამდენადაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის სადავოდ ქცევის შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია დაასაბუთოს მისი კანონშესაბამისობა, მით უფრო იმ შემთხვევაში, თუ ადმინისტრაციული ორგანოს მითითების შეუსრულებლობა კანონმდებლობით იწვევს პასუხისმგებლობის ღონისძიების გამოყენების შესაძლებლობას, ქ. თბილისის მერია, სულ მცირე, ვალდებული იყო პასუხისმგებლობის ღონისძიების გამოყენებისას დაესაბუთებინა, რომ სადავო ობიექტზე საძირკვლის არსებობის შემთხვევაშიც, ადმინისტრაციული ორგანო აღჭურვილი იყო კანონისმიერი შესაძლებლობით, მოსარჩელის მიმართ გამოეყენებინა პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 44-ე მუხლით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობის ზომები.

სასამართლოს მოსაზრებით, პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 44-ე მუხლის პირველი ნაწილით დაკვალიფიცირებისთვის არ კმარა იმ გარემოებაზე მითითება, რომ მოწყობილია ლენტუხის საძირკველი და ბლოკის წყობა სათანადო დოკუმენტაციის გარეშე. ამ შემთხვევაში უნდა დადგინდეს, მოსარჩელის მიერ არის მოწყობილი ლენტუხის საძირკველი, თუ უკვე არსებობდა, ასევე უნდა დადგინდეს, როდის შეასრულა მან თბილისის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის მითითება დემონტაჟის შესახებ.

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა სზაკ-ის 96-ე მუხლის შესაბამისად, სრულყოფილად არ გამოიკვლიეს და არ შეაფასეს საქმის გარემოებები სამართალდარღვევის ფაქტის დადგენისა და მისი სწორი სამართლებრივი კვალიფიკაციის მიზნით. საკასაციო სასამართლომ დამატებით მიუთითა, რომ ქ. თბილისის მერიას, როგორც ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოს, გასაჩივრებული აქტის კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების ვალდებულება წარმოეშვა მაღალი ხარისხით, ვინაიდან, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მოწმდება აქტის არა მხოლოდ კანონიერება, არამედ მიზანშეწონილობაც, რაც მოცემული საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონეა. კერძოდ, სზაკ-ის 201-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანოს პრეროგატივაა მის კომპეტენციაში შემავალი საკითხი გადაწყვიტოს არა მხოლოდ კანონიერების პრინციპზე დაყრდნობით, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული სამართლებრივი აქტი უნდა შეესაბამებოდეს მოქმედი კანონის მოთხოვნებს, არამედ ადმინისტრაციულმა ორგანომ აქტის გამოცემისას უნდა იხელმძღვანელოს მიზანშეწონილობის კრიტერიუმებითაც. მიზან-

შენიშნულია გულისხმობს ადმინისტრაციული ორგანოს შესაძლებლობას საჯარო ინტერესების გათვალისწინებით ოპტიმალურად გადაწყვიტოს სადავო საკითხი და განახორციელოს შესაბამისი მმართველობითი ღონისძიება.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმის გარემოებათა გამოკვლევის მიზნით შეეძლო (უფრო მეტიც, ვალდებული იყო) განმარტება მიეღო მეზობელი მიწის ნაკვეთის მფლობელებისგან, ნამდვილად იყო თუ არა ლენტური საძირკველი მიწის ნაკვეთზე მოწყობილი, ასეთი ფაქტის დადასტურების შემთხვევაში კი აღარ იარსებებდა მოსარჩელის დაჯარიმების სამართლებრივი საფუძველი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება სწორია და უცვლელად დატოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

3.5.3. ერთსა და იმავე სამართალდარღვევისთვის ორჯერ დაჯარიმება

უკანონო მშენებლობის გამო დაჯარიმების შესახებ ინდივიდუალურ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა არ ათავისუფლებს დაჯარიმებულ პირს კანონის მოთხოვნების დაცვის ვალდებულებისაგან. თუ სამართალდარღვევა უკანონო მშენებლობის სახით არ გამოსწორდა, დაჯარიმებული პირი შეიძლება კვლავ დაჯარიმდეს

- „ტექნიკური საფრთხის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტი, მე-3 მუხლის „ს“ ქვეპუნქტი²¹

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 15 თებერვლის განმარტება საქმეზე № ბს-1222-1208(კ-11) (<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>)

საქმის ფაქტობრივ-სამართლებრივი გარემოებები: მოსარჩელემ მიიჩნია, რომ იგი ორჯერ დააჯარიმეს ერთსა და იმავე სამართალდარღვევისათვის და სარჩელით მოითხოვა ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2010 წლის 19 ივლისის მითითების, 2010 წლის 23 აგვისტოს შემოწმების აქტის, 2010 წლის 6 ოქტომბრის დადგენილებისა და ქ. თბილისის მერიის განკარგულების ბათილად ცნობა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 22 თებერვლის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ 2011 წლის 20 ივნისის განჩინებით უცვლელად დატოვა თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მესამე მუხლის 74-ე პუნქტის თანახმად, უნებართვო მშენებლობა ეს არის მშენებლობის ნებართვას დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობის მშენებლობა მშენებლობის ნებართვის გარეშე. ვინაიდან მოსარჩელეს არ გააჩნდა სამშენებლო სამუშაოებისათვის შესაბამისი ნებართვა და მის მიერ დადგენილ ვადაში არ იქნა აღმოფხვრილი მიწერილობით განსაზღვრული მოთხოვნები, ზედამხედველობის სამსახური კანონის შესაბამისად, უფლებამოსილი იყო, დაეჯარიმებინა სამართალდამ-

²¹ „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონი ძალადაკარგულია 2012 წლის 8 მაისიდან და მოქმედებს პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსი (ამ ურთიერთობას არეგულირებს კოდექსის პირველი მუხლის „თ“ ქვეპუნქტი და მე-15 მუხლის „რ“ ქვეპუნქტი).

რღვევი. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში სპეციალური კანონი, „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონი, არ შეიცავდა დათქმას კანონის ანალოგიით გამოყენების შესაძლებლობაზე, შესაბამისად, დაუშვებელია ამ სამართალურიერთობაზე ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსით ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის საქმის წარმოებისათვის დადგენილი ნორმების ანალოგიით გამოყენება.

საკასაციო სასამართლოს განმარტება: საკასაციო სასამართლომ გაიზიარა ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოების მოსაზრებები და დამატებით განმარტა, რომ იმ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, რომელიც გამოცემული იყო ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის ფაქტზე, არ ათავისუფლებს პირს დაიცვას კანონის მოთხოვნები და კანონთან შესაბამისობაში მოიყვანოს წარმოებული მშენებლობა, რაც მოსარჩელის მიერ არ განხორციელებულა. მოცემულ შემთხვევაში დავას არ იწვევს ის ფაქტი, რომ მშენებლობა განხორციელებულია შესაბამისი არქიტექტურული პროექტისა და სამშენებლო ნებართვის გარეშე. აღნიშნულის საფუძველზე კი ზედამხედველობის სამსახური უფლებამოსილი იყო გამოეცა ჯერ მითითება, ხოლო მისი შეუსრულებლობის შემდეგ – დადგენილება დაჯარიმების შესახებ.

მართალია, თბილისის სააპელაციო სასამართლომ ბათილად ცნო დადგენილება მოსარჩელის დაჯარიმების შესახებ, მაგრამ ამის საფუძველი გახდა დადგენილების გამოცემა ვადის დარღვევით, ხოლო სამართალდარღვევა უკანონო მშენებლობის სახით არ გამოხსნორებულა. შესაბამისად, მოსარჩელე ვალდებული იყო დაეცვა კანონის მოთხოვნები და კანონთან შესაბამისობაში მოეყვანა წარმოებული მშენებლობა, რაც მის მიერ არ განხორციელდა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ უცვლელად დატოვა სააპელაციო სასამართლოს განჩინება.

3.5.4. ერთ ობიექტზე რამდენიმე სამშენებლო სამართალდარღვევისას დაჯარიმების წესი

უნებართვო მშენებლობა თავისი ბუნებით არის დენადი სამართალდარღვევა, იგი უწყვეტად გრძელდება დროში და ითვლება დენადად მანამ, სანამ არ მოხდება მისი აღმოფხვრა, სამართლებრივ ჩარჩოებში მოქცევა;

თუ სამშენებლო ობიექტის ინსპექტირების დროს ერთ ობიექტზე აღმოჩნდა რამდენიმე სამართალდარღვევა, უნდა შედგეს სამართალდარღვევის ერთიანი ოქმი. კანონმდებლობით არ არის გათვალისწინებული თითოეული სამართალდარღვევისთვის სხვადასხვა სამართლებრივი აქტით დაჯარიმება

– „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონის 14.5 მუხლი²²

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 6 ივნისის განმარტება საქმეზე № ბს-215-213(კ-12) (<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>)

სასამართლოს ფაქტობრივ-სამართლებრივი შეცდომა: თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 28 სექტემბრის გადაწყვეტი-

²² ამჟამად მოქმედებს პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 19.10 მუხლი.

ლებით სარჩელი დაჯარიმების შესახებ ქ. თბილისის მერიის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ 2011 წლის 28 დეკემბრის განჩინებით უცვლელად დატოვა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება და არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ დაუშვებელია თითოეულ მიშენებაზე ცალ-ცალკე დაჯარიმება.

საკასაციო სასამართლოს განმარტება: თუ სამშენებლო ობიექტის ინსპექტირების დროს ერთ ობიექტზე აღმოჩნდა რამდენიმე სამართალდარღვევა, უნდა შედგეს ერთიანი სამართალდარღვევის ოქმი. კანონმდებლობით არ არის გათვალისწინებული თითოეული სამართალდარღვევისათვის სხვადასხვა სამართლებრივი აქტით დაჯარიმება. აღსანიშნავია, რომ ზედამხედველობის სამსახურის მიერ შედგენილია ორი სამართალდარღვევის ოქმი, ერთი – ეზოს მხარეს განხორციელებულ მიშენებაზე, ხოლო მეორე – სამი აივნის ბაქნის მიშენებაზე. ამასთანავე უდავოა, რომ პირველი ოქმის შედგენისას სახეზე იყო მეორე სამართალდარღვევა – საცხოვრებელი სახლისთვის სამი ბაქნის მიშენება. საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ობიექტზე უნებართვოდ სხვადასხვა სამშენებლო სამუშაოების შესრულება არ ქმნიდა ცალ-ცალკე ოქმების შედგენისა და დაჯარიმების საფუძველს, ვინაიდან სახეზეა ერთი სამართალდარღვევა. ამდენად, ზედამხედველობის სამსახურის მიერ ორი სხვადასხვა სამართლებრივი აქტით განხორციელდა დროში ერთდროულად არსებულ სამართალდარღვევებზე რეაგირება.

საკასაციო სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც საკასაციო საჩივრის აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ გააუქმა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 28 დეკემბრის განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნა იმავე სასამართლოს.

3.5.5. სამშენებლო სამართალდარღვევის სანქციის შეფარდების დრო

სამშენებლო სამართალდარღვევის სანქციის შეფარდების დრო მოიცავს არა მხოლოდ ორგანოს მიერ მისი გამოყენების დროს, არამედ ზემდგომი ორგანოების ან სასამართლოს მიერ სანქციის გამოყენების კანონიერების შემოწმების პერიოდსაც

- „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22¹-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი²³
- საქართველოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის მე-9 მუხლი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 25 მარტის განმარტება საქმეზე №ბს-110-103(2კ-13) (<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>)

საქმის ფაქტობრივ-სამართლებრივი გარემოებები: თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 6 სექტემბრის გადაწყვეტი-

²³ „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონი ძალადაკარგულია 2012 წლის 8 მაისიდან. აღნიშნულ სამართალურთიერთობას ამჟამად არეგულირებს პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 44-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტი. ვინაიდან ადმინისტრაციული საქმის წარმოების მომენტისთვის მოქმედებდა ძველი კანონი, სასამართლომ მოახდინა აღნიშნული კანონის ინტერპრეტირება.

ლებით სარჩელი – დაჯარიმების შესახებ ქ. თბილისის მერიის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე, დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2011 წლის 23 სექტემბრის დადგენილება და მოპასუხე ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის სამსახურს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა კანონით დადგენილ ვადაში.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ 2012 წლის 29 ნოემბრის განჩინებით ქ. თბილისის მერიისა და ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა. პალატამ აღნიშნა, რომ სადავო საკითხის განხილვისას მოპასუხე ზედამხედველობის საქალაქო სამსახური ვალდებულია იმსჯელოს, გულისხმობს თუ არა სახელმწიფოს მიერ მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის მის საკუთრებაში აღრიცხვა და შემდგომ არსებული სახით მოსარჩელეზე პირდაპირი მიყიდვის გზით საკუთრებაში გადაცემა განხორციელებული მშენებლობის კანონიერად ცნობას (ლევალიზებას). ამასთან, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია გამოიკვლიოს და კანონით გათვალისწინებული მტკიცებულებების საფუძველზე დაადგინოს, წარმოადგენდა თუ არა რეალურად მოსარჩელისათვის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით გადაცემული ფართი იმ უძრავ ქონებას, რომელიც ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურმა მიიჩნია უნებართვო მშენებლობად.

საკასაციო სასამართლოს განმარტება: სადავო აქტების გამოცემის დროს მოქმედი „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ს“ ქვეპუნქტის თანახმად, სამშენებლო სამართალდარღვევა წარმოადგენს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების დარღვევას ან/და შეუსრულებლობას, რისთვისაც პასუხისმგებლობა განსაზღვრულია ამავე კანონით. კანონის პირველი მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, კანონის მიზანია ტექნიკური ბარიერებისა და რისკების გათვალისწინებით, სამშენებლო ტექნიკური რეგლამენტებითა და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა სრული დაცვით, სამშენებლო საქმიანობის განხორციელების უზრუნველყოფა. აღნიშნულიდან გამომდინარე ცხადია, რომ ზედამხედველობის სამსახურის ერთ-ერთი მთავარი ფუნქციაა გამოავლინოს და აღკვეთოს კანონის მოთხოვნათა დარღვევით წარმოებული მშენებლობები. მოცემულ შემთხვევაში სადავოა ის ფაქტი, რომ მოსარჩელემ საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა აწარმოა შესაბამისი არქიტექტურული პროექტისა და სამშენებლო ნებართვის გარეშე თუ არა და სადავო შენობა ხომ არ წარმოადგენს ცალკე მდგომ ობიექტს ან რამდენად სახეზეა მოსარჩელისთვის საკუთრებაში გადაცემულ სახლზე განხორციელებული სარემონტო სამუშაოები.

საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22¹.1 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი ითვალისწინებს ქ. თბილისის ტერიტორიაზე კერძო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე უნებართვო მშენებლობისა ან/და რეკონსტრუქციისათვის საჯარიმო სანქციას 8000 ლარის ოდენობით, ამასთან, აღნიშნული მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, უნებართვო მშენებლობის, რეკონსტრუქციის ან/და დემონტაჟის წარმოება შენობა-ნაგებობის გაბარიტების შეუცვლელად ან საინჟინრო-კომუნალური ქსელების უნებართვო რეკონსტრუქცია გამოიწვევს დაჯარიმებას 4 000 ლარით. ანალოგიური შინაარსის დებულებას შეიცავს ამაჟამად მოქმედი პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 44-ე მუხლი. ადსკ-ის მე-9 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული სამართალდარღვევისათვის პასუხისმგებლობის შემამსუბუქებელ ან გამაუქმებელ აქ-

ტებს აქვთ უკუქცევითი ძალა, ე.ი. იგი ვრცელდებიან ამ აქტების გამოცემამდე ჩადენილ სამართალდარღვევებზე. სამართალდარღვევისათვის სანქციის შეფარდების დროს, თუ კანონით გაუქმებული ან შემსუბუქებულია პასუხისმგებლობა ჩადენილ სამართალდარღვევაზე, მოქმედებს ახალი კანონით დადგენილი ნორმა. სანქციის შეფარდების დრო მოიცავს არა მხოლოდ ორგანოს მიერ მისი გამოყენების დროს, არამედ ზემდგომი ორგანოების ან სასამართლოს მიერ სანქციის გამოყენების კანონიერების შემოწმების პერიოდს.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ სწორად შეაფასა და განმარტა სამართლის ნორმები, რის გამოც საკასაციო პალატამ უცვლელად დატოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

3.6. სამშენებლო სამართალდარღვევის გამოსწორება

3.6.1. სამშენებლო სამართალდარღვევის დაჯარიმება

სამშენებლო სამართალდარღვევა უწყვეტად გრძელდება დროში და ითვლება დენად მანამ, სანამ არ მოხდება მისი აღმოფხვრა;

დაჯარიმება სამართალდარღვევს არ ათავისუფლებს სამართალდარღვევის აღმოფხვრის ვალდებულებისაგან, თუმცა სამშენებლო სამართალდარღვევის გამოსწორება შესაძლებელია როგორც დემონტაჟის, ასევე ლეგალიზების გზით

- „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონის 13.6. „ა“ ქვეპუნქტი²⁴
- „პროექტის შემთანხმებული და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულების პირველი მუხლი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 12 ივნისის განმარტება საქმეზე №ბს-126-125(კ-12) (<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>)

სასამართლოს ფაქტობრივ-სამართლებრივი შეცდომა: მოსარჩელემ უნებართვოდ აწარმოა ავარიული სახლის გამაგრებითი სამუშაოები, რის გამოც ის ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის მიერ დაჯარიმდა და დაევალა უკანონო მშენებლობის დემონტაჟი. მოსარჩელე ქ. თბილისის მერიისაგან ითხოვდა ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის დადგენილების გაუქმებას და უკანონო მშენებლობის ლეგალიზებას. ქ. თბილისის მერიამ გააუქმა ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის დადგენილება დემონტაჟის ნაწილში, უცვლელად დატოვა ჯარიმის ნაწილში და უარი თქვა ლეგალიზებაზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის

²⁴ „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონი ძალადაკარგულია 2012 წლის 8 მაისიდან. აღნიშნულ სამართალურთიერთობას ამჟამად არეგულირებს პროექტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილი. ვინაიდან ადმინისტრაციული საქმის წარმოების მომენტისთვის მოქმედებდა ძველი კანონი სასამართლომ მოახდინა აღნიშნული კანონის ინტერპრეტირება.

30 სექტემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ 2011 წლის 16 ნოემბრის განჩინებით უცვლელად დატოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ისე, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს არ მიუთითა სადავო განკარგულების წინააღმდეგობრივ ხასიათზე. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონი სპეციალური კანონია და იგი ადგენს როგორც სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოების, ასევე სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოების შეწყვეტის წესს, ხოლო ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსი გამოყენებული უნდა იქნეს იმ გარემოებებთან მიმართებაში, რასაც კონკრეტულად არ ადგენს „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონი და რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს.

საკასაციო სასამართლოს განმარტება: სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება უპირველეს ყოვლისა არის სამშენებლო სამართალდარღვევის გამოსწორების მიზნით ჩატარებული საქმის წარმოება. ამასთან, მოსარჩელეს სამართალდარღვევის გამოსწორება შეეძლო არა მხოლოდ დემონტაჟის გზით, არამედ უკანონო რეკონსტრუქციის ლეგალიზების გზითაც. საკასაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ საკასაციო სასამართლოში გამართულ სხდომებზე მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ მან ლეგალიზების მოთხოვნით მიმართა ადმინისტრაციულ ორგანოს, თუმცა უშედეგოდ. აღნიშნული ქ. თბილისის მერიისა და ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის წარმომადგენლებმა უარყვეს.

საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ უნებართვო მშენებლობა თავისი ბუნებით წარმოადგენს დენად სამართალდარღვევას. იგი უწყვეტად გრძელდება დროში და ითვლება დენადად მანამ, სანამ არ მოხდება მისი აღმოფხვრა, სამართლებრივ ჩარჩოებში მოქცევა. განსახილველ შემთხვევაში სადავო მშენებლობით, ვიდრე იგი არ აღმოიფხვრება, უწყვეტად ირღვევა შესაბამისი კანონმდებლობა და გაგრძელდება მანამ, სანამ სახეზე იქნება სამართალდარღვევა. ვინაიდან თბილისის მერიამ უარი თქვა უკანონო რეკონსტრუქციის ლეგალიზებაზე, შედეგად მივიღეთ, რომ უნებართვო ნაგებობის დემონტაჟი არ არის მიზანშეწონილი, თუმცა ნაგებობა უკანონოა და წარმოადგენს სამართალდარღვევას. რადგანაც სამშენებლო სამართალდარღვევა დენადია, ნაგებობა მუდმივად დაექვემდებარება სამართლებრივ კონტროლს. საკითხის ამგვარი გადაწყვეტით მესაკუთრეს წაერთვა სამართალდარღვევის გამოსწორების საშუალება. შესაბამისად, იგი ხდება ქრონიკული სამართალდამრღვევი და არაერთგზის დაჯარიმებული ერთსა და იმავე სამართალდარღვევისათვის. ამასთან, საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მართალია, კანონმდებლობა ადმინისტრაციულ ორგანოს ანიჭებს უფლებამოსილებას დადგენილება გამოსცეს მხოლოდ სამართალდარღვევის შესახებ, მაგრამ აღსანიშნავია, რომ დაჯარიმება სამართალდამრღვევს არ ათავისუფლებს სამართალდარღვევის აღმოფხვრის ვალდებულებისაგან. საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ მოსარჩელეს სამართალდარღვევის გამოსწორება შეეძლო არა მხოლოდ დემონტაჟის გზით, არამედ უკანონო რეკონსტრუქციის ლეგალიზების გზითაც.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლომ გააუქმა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2011 წლის 16 ნოემბრის განჩინება და მიიღო ახალი გადაწყვეტილება – სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნო თბილისის მერიის 2011 წლის 6 ივლისის განკარგულება გასაჩივრებულ ნაწილში და ქ. თბილისის მერიას დაევალა საქმის გარემოებების გამოკვლევის შედეგად გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონით დადგენილ ვადაში.

3.6.2. მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრის თანხმობა უნებართვოდ აშენებული ობიექტების ლეგალიზებისას

თუ მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებულია უნებართვოდ აშენებული შენობა-ნაგებობა, თანასაკუთრების ობიექტს წარმოადგენს, მაშინ ლეგალიზებისათვის აუცილებელია თანამესაკუთრის თანხმობა

- „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულების მე-3 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტები
- საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილი, 956-ე მუხლის პირველი ნაწილი
- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 55-58-ე მუხლები, 180-ე მუხლის პირველი ნაწილი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 29 სექტემბრის განმარტება საქმეზე № ბს-58-57 (კ-16) (<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>)

საქმის ფაქტობრივ-სამართლებრივი გარემოებები: საქმის მასალებით ირკვევა, რომ ლეგალიზების შესახებ არსებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გაუქმდა დაინტერესებული მხარის (მიწის თანამესაკუთრის) საჩივრის საფუძველზე იმ მიზეზით, რომ დაინტერესებული მხარე არ ესწრებოდა ადმინისტრაციულ წარმოებას. მოსარჩელემ მოითხოვა გაბათილებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის აღდგენა იმ საფუძველით, რომ დაინტერესებული მხარისათვის ცნობილი იყო ლეგალიზების შესახებ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არსებობის თაობაზე, მიუხედავად იმისა, რომ იგი არ ესწრებოდა ადმინისტრაციულ წარმოებას და, შესაბამისად, მას გაშვებული ჰქონდა საჩივრის წარდგენის ხანდაზმულობის ვადა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 14 იანვრის გადაწყვეტილებით სარჩელი, ქ. თბილისის მერიის განკარგულების ბათილად ცნობის შესახებ, არ დაკმაყოფილდა. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ 2015 წლის 25 აპრილის განჩინებით უცვლელად დატოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

საკასაციო სასამართლოს განმარტება: მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება ორი საკითხის შეფასებას, კერძოდ, თანასაკუთრების ობიექტზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ლეგალიზებისთვის აუცილებელია თუ არა ყველა თანამესაკუთრის თანხმობის წარდგენა და როდიდან იწყება ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გასაჩივრების ვადის ათვლა.

საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის“²⁵ მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, ობიექტის ან მისი ნაწილის მესაკუთრე ან სხვა უფლებამოსილი პირი აღნიშნული ობიექტის ლეგალიზების მოთხოვნის შესახებ განცხადებით მიმართავს შესაბამის ორგანოს, რომელიც მარტივი ადმინისტრაციულ-

²⁵ დამტკიცებულია საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულებით.

ლი წარმოების წესით განიხილავს საკითხს და იღებს გადაწყვეტილებას ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების ან ლეგალიზებაზე უარის თქმის შესახებ. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, განცხადებას თან უნდა ერთოდეს: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო რუკა, ხოლო თუ მინის ნაკვეთი სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის (სახელმწიფოს ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის) საკუთრებაშია, აგრეთვე განმცხადებელსა და მესაკუთრეს შორის დადებული შესაბამისი ხელშეკრულება ან თანხმობა, გარდა მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე მიშენება-დაშენებისა.

საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შექმნის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი 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 ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. გარდა ამისა, სამოქალაქო კოდექსის 956-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საზიარო საგანს მონილენი ერთობლივად მართავენ. ამდენად, საქართველოს კონსტიტუციის, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსისა და ზემოაღნიშნული წესის შესაბამისი ნორმების დეტალურად და ერთობლივად გააზრების შედეგად უნდა განიმარტოს, რომ ლეგალიზებისათვის სხვა პირის თანხმობის წარდგენა საჭირო არ არის მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ეს მინის ნაკვეთი ინდივიდუალური საკუთრების ობიექტია, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ მინის ნაკვეთი თანასაკუთრების ობიექტს წარმოადგენს, ამ მინის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ლეგალიზებისათვის თანამესაკუთრის თანხმობის წარდგენა სავალდებულოა, წინააღმდეგ შემთხვევაში ცალსახად დაირღვევა თანამესაკუთრის ინსტიტუტის არსი. ამასთან, თანამესაკუთრის თანხმობის წარდგენის საჭიროების გამორიცხვა პირდაპირ იწვევს თანამესაკუთრის საკუთრების უფლების ხელყოფას, რაც ბუნებრივია, შეუძლებელია კანონმდებლის ნებას წარმოადგენდეს. საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურმა ბრძანების გამოცემამდე არ დაადგინა დაინტერესებული მხარის უფლებრივი საკითხი და მისი პოზიცია თანამესაკუთრის ობიექტზე არსებული შენობა-ნაგებობის ლეგალიზაციის შესახებ.

საკასაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საქმეში არ არის წარმოდგენილი დაინტერესებული მხარისათვის ბრძანების გადაცემის ან ფოსტის მეშვეობით გაგზავნის დამადასტურებელი მტკიცებულება და განმარტა, რომ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გასაჩივრების ვადის ათვლის დასაწყისს კანონმდებლობა უსაფუძვლოდ არ უკავშირებს დაინტერესებული მხარის მიერ აქტის გაცნობის ფაქტს. ბუნებრივია, შეუძლებელია პირს მოეთხოვოს მისთვის ჯერ კიდევ უცნობი შინაარსის აქტის გასაჩივრება. აქტის არცოდნა მისი გასაჩივრების შესაძლებლობას გამორიცხავს. ის ფაქტი, რომ დაინტერესებულმა მხარემ იცოდა ლეგალიზების აქტის არსებობის შესახებ, ვერანაირად ვერ შეცვლის სზაკ-ის 58-ე მუხლის იმპერატიულ მოთხოვნას ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დაინტერესებული მხარისათვის გადაცემის ან ფოსტის მეშვეობით გაგზავნის თაობაზე. გასაჩივრების ვადის ათვლა იწყება სწორედ ოფიციალური გადაცემის დღიდან.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ უცვლელად დატოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა მოთხოვნა ქ. თბილისის მერიის განკარგულების ბათილად ცნობის თაობაზე.²⁶

²⁶ ანალოგიურია სუსგ № ბს-451-446(კ-12) 28.02.2013.

3.6.3. მშენებლობის დასრულებისათვის დადგენილი ვადის დარღვევის საპატიოდ მიჩნევა და ლეგალიზების განხორციელება; კანონისა და სასამართლოს წინაშე თანასწორობა

იმ შენობა-ნაგებობებისთვის, რომლების მშენებლობა დასრულებულია ვადის დარღვევით, აგრეთვე შენობა-ნაგებობისათვის, რომლების მშენებლობის დასრულება ვერ განხორციელდა ლეგალიზების შესახებ წესით დადგენილ მაქსიმალურ ვადაში და დასრულდება ნებართვის ფარგლებში ამავე წესის მე-9 მუხლი ძალაში შესვლიდან 4 თვის განმავლობაში, ვადის დარღვევა ჩაითვლება საპატიოდ და მათი ლეგალიზება მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად განხორციელდება;

საქმის გარემოებათა იდენტიფიკაციის შემთხვევაში დაუშვებელია სხვადასხვა პირის მიმართ განსხვავებული გადაწყვეტილებების მიღება და, პირიქით, საქმის გარემოებათა არაიდენტიფიკაციის შემთხვევაში დაუშვებელია სხვადასხვა პირის მიმართ იდენტიფიკაციის გადაწყვეტილებების მიღება

- „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულების მე-9 მუხლი
- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-4 მუხლის მე-3 ნაწილი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 9 დეკემბრის განმარტება საქმეზე № ბს-670-662(კ-15) (<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>)

სასამართლოს ფაქტობრივ-სამართლებრივი შეცდომა: თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 29 აგვისტოს გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ ქ. თბილისის მერიის 2014 წლის 24 მარტის განკარგულება, ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 22 იანვრის ბრძანება და დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე უნებართვოდ მიშენებული ფართის ლეგალიზების საკითხის გადაწყვეტასთან დაკავშირებით.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 26 თებერვლის გადაწყვეტილებით ქ. თბილისის მერიისა და ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა, გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, თუმცა პალატამ არ გაითვალისწინა კანონისა და სასამართლოს წინაშე თანასწორობის პრინციპი, არ გამოიყენა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესის მე-9 მუხლი.

საკასაციო სასამართლოს განმარტება: „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის“²⁷ მე-9 მუხლის თანახმად, 1-ლი მუხლის მე-2, მე-2¹ და მე-2² პუნქტებით გათ-

²⁷ დამტკიცებულია საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულებით.

ვალისწინებული იმ შენობა-ნაგებობებისთვის, რომელთა მშენებლობა დასრულებულია ამ ბრძანებულების ვადის დარღვევით, აგრეთვე შენობა-ნაგებობისათვის, რომელთა მშენებლობის დასრულება ვერ განხორციელდა კანონით დადგენილ მაქსიმალურ ვადაში და დასრულება ნებართვის ფარგლებში ამ მუხლის ძალაში შესვლიდან 4 თვის განმავლობაში, ამგვარი ვადის დარღვევა ჩაითვლება საპატიოდ და მათი ლეგალიზება იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად განხორციელდება.

საკასაციო პალატამ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული ლეგალიზების წესის თავდაპირველი ვარიანტი ხსენებულ რეგულაციას (მე-9 მუხლი) არ ითვალისწინებდა, აღნიშნული წესის თავდაპირველი რედაქცია (მე-2 მუხლი) ითვალისწინებდა მხოლოდ იმ ობიექტებისა და მათი ნაწილების ლეგალიზაციას, რომელთა მშენებლობა 24.11.07წ. №660 ბრძანებულების ძალაში შესვლის დროისათვის დასრულებული იყო, თავდაპირველი რედაქცია, უნებართვო ან/და პროექტის დარღვევით მიმდინარე მშენებლობის მიმართ ითვალისწინებდა დაჯარიმების შემდეგ იმ დროს მოქმედი „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 11.08.05წ. №140 დადგენილების დებულებების გამოყენებას. მე-9 მუხლი საქართველოს პრეზიდენტის №660 ბრძანებულებას დაემატა 2013 წლის 17 სექტემბერს.²⁸ აღნიშნული ნორმა ითვალისწინებს ვადის დარღვევით დასრულებული ან დაუსრულებელი მშენებლობისათვის ამ ნორმის ძალაში შესვლიდან ოთხი თვის განმავლობაში დასრულებული მშენებლობისათვის ვადის გაცდენის საპატიოდ ჩათვლას.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ მოსარჩელემ უნებართვოდ მიშენებული ფართის ლეგალიზაციის მოთხოვნით ადმინისტრაციულ ორგანოს აღნიშნულ ვადაში მიმართა. ლეგალიზების შესახებ განცხადების წარდგენის მომენტისათვის პირველ სართულზე მდებარე არასაცხოვრებელი ფართის და მომდევნო სართულზე მდებარე №4 ბინის მიწაშენები დასრულებული იყო და მხოლოდ მე-3 სართულზე მდებარე №6 ბინის მიწაშენი იყო შეუმინავ მდგომარეობაში. მე-3 სართულზე ფანჯრების ჩასმის საჭიროება ადასტურებს არა სამშენებლო, არამედ უკვე განხორციელებული მშენებლობის დამამთავრებელი სამუშაოს ჩატარების საჭიროებას. რაც შეეხება ობიექტის მე-2 და მე-3 სართულების აივნების შემოსაზღვრას კედლით, რომელიც არ იყო ასახული აზომვით ნახაზში, აღნიშნულთან დაკავშირებით დავა გადაწყდა სადავო სამართალურთიერთობების მიმართ ლეგალიზების შესახებ წესის მე-9 მუხლის გამოყენების შესაძლებლობის განხილვის გარეშე.

გარდა ამისა, საკასაციო პალატამ აღნიშნა, რომ კანონისა და სასამართლოს წინაშე თანასწორობის პრინციპიდან გამომდინარე, საქმის გარემოებათა იდენტურობის შემთხვევაში დაუშვებელია სხვადასხვა პირის მიმართ განსხვავებული გადაწყვეტილებების მიღება, გარდა კანონით გათვალისწინებული შემთხვევისა²⁹ და პირიქით, საქმის გარემოებათა არაიდენტურობის შემთხვევაში დაუშვებელია სხვადასხვა პირის მიმართ იდენტური გადაწყვეტილებების მიღება. ამდენად, მსგავსი საკითხები არ უნდა წყდებოდეს განსხვავებულად, ხოლო განსხვავებული – ერთნაირად. საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა – იმის გათვალისწინებით, რომ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე განხორციელებული მიშენება არის ერთიანი, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო დაესაბუთებინა მე-4 სართულზე უკვე ლეგალიზებული ფართებისა და არალეგალიზებული ქვედა (1-3) სართულების არაიდენტურობა და შესაბამისად, განსხვავებული გადაწყვეტილებების მიღების შესაძლებლობა. გარდა ამისა, თანასწორობის პრინციპიდან გამომდინარე, განსხვავებული მიდგომა საჭიროებს დიფერენციაციის მიზეზის დადგენას და შეფასებას.

²⁸ იხ. საქართველოს პრეზიდენტის 17.09.13წ. №727 ბრძანებულება.

²⁹ იხ. სზაკ-ის მე-4 მუხლის მე-3 ნაწილი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ გააუქმა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 2 თებერვლის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიიღო ახალი გადაწყვეტილება: ბათილად იქნა ცნობილი 2014 წლის 24 მარტის განკარგულება და სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 22 იანვრის ბრძანება და არქიტექტურის სამსახურს დაევალა საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან ერთი თვის ვადაში ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

3.6.4. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მიერ ამხანაგობის საერთო ქონებაზე განხორციელებული უნებართვო მიშენების ლეგალიზება; სასამართლოს მოვალეობა – შეაჩეროს საქმის წარმოება

ობიექტის ლეგალიზების მოთხოვნის შესახებ განცხადებას თან უნდა ერთოდეს განმცხადებელსა და მესაკუთრეს შორის დადებული ხელშეკრულება ან თანხმობა. განმცხადებლის მიერ ლეგალიზებისთვის საჭირო დოკუმენტაციის წარმოუდგენლობა არის ობიექტის ლეგალიზებაზე უარის თქმის საფუძველი;

თუ საქმის განხილვა შეუძლებელია სხვა საქმის გადაწყვეტამდე, რომელიც განხილულ უნდა იქნეს სამოქალაქო ან ადმინისტრაციული სამართლის წესით, მაშინ სასამართლო მოვალეა შეაჩეროს მიმდინარე საქმის განხილვა

- საქართველოს პრეზიდენტის 24.11.07 წ. №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის“ მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი, მე-6 მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 279-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 28 თებერვლის განმარტება საქმეზე № ბს-451-446(კ-12) (<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>)

სასამართლოს ფაქტობრივ-სამართლებრივი შეცდომა: მოსარჩელემ მოითხოვა მრავალბინიან სახლზე უკანონოდ მიშენებული ფართის ლეგალიზების შესახებ თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის ბრძანებისა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის 2010 წლის 27 სექტემბრის საერთო კრების ოქმის გაუქმება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2012 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა ლეგალიზების ბრძანების გაუქმების ნაწილში, ხოლო საერთო კრების ოქმის გაუქმების ნაწილში სარჩელი განსჯადობით გადაეგზავნა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ 2012 წლის 21 მარტის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. პალატამ ასევე არ დააკმაყოფილა აპელანტის (მოსარჩელეს) შუამდგომლობა – სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით ოქმის ბათილობის განხილვამდე საქმის წარმოების შეჩერებაზე.

საკასაციო სასამართლოს განმარტება: თბილისის სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის

26.06.12წ. კანონიერ ძალაში მყოფი გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმი, რომლის მიხედვით მესამე პირს საკუთრებაში გადაეცა 23,16 კვ.მ ფართის მიწენება. კრების ოქმის ბათილად ცნობას საფუძვლად დაედო ის გარემოება, რომ გადაწყვეტილება არ ყოფილა მიღებული ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ. სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 24.11.07წ. №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის“ მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ობიექტის ლეგალიზების მოთხოვნის შესახებ განცხადებას თან უნდა ერთოდეს განმცხადებელსა და მე-საკუთრეს შორის დადებული ხელშეკრულება ან თანხმობა. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების გადაწყვეტილება წარმოადგენს მრავალმხრივ გარიგებას, რომელიც მიმართულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვის, ექსპლუატაციისა და განვითარებასთან დაკავშირებული ურთიერთობების წარმოშობის, შეწყვეტის ან შეცვლისკენ. ამავე წესის მე-6 მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, განმცხადებლის მიერ ლეგალიზებისთვის საჭირო დოკუმენტაციის წარმოუდგენლობა არის ობიექტის ლეგალიზებაზე უარის თქმის საფუძველი. განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა ლეგალიზებისათვის აუცილებელი დოკუმენტაციის (კრების ოქმის) წარუდგენლობა, რის გამოც არ დასტურდება ლეგალიზების აქტის გამოცემის და შესაბამისად, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი.

საკასაციო პალატამ აღნიშნა, რომ „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის“, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულების მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ლეგალიზების აქტის გამოცემის აუცილებელი პირობაა თანამესაკუთრის თანხმობა, შესაბამისად, არსებობს სსკ-ის 279-ე მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე მოცემული საქმის განხილვის შეჩერების პირობა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმთან დაკავშირებული დავის გადაწყვეტამდე.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატამ გააუქმა სააპელაციო სასამართლოს განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნა იმავე სასამართლოს.

3.6.5. სამშენებლო სამართალდარღვევის გათავისუფლება პასუხისმგებლობისაგან

სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანოს მიერ დაჯარიმების დადგენილების მიღებამდე სამშენებლო სამართალდარღვევის გამოსწორება იწვევს დარღვევის განთავისუფლებას პასუხისმგებლობისაგან. დარღვევის გამოსწორება ანუ სამშენებლო სამართალდარღვევის გამომრიცხავი გარემოების არსებობა იწვევს სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოების შეწყვეტას

- პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 25-ე მუხლის მე-7 და მე-11 ნაწილები, 44-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 5 მაისის განმარტება საქმეზე № ბს-785-771(კ-14)(<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>)

სასამართლოს ფაქტობრივ-სამართლებრივი შეცდომა: თბილისის საქალაქო სასამარ-

თლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 3 აპრილის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა მოთხოვნა დაჯარიმების შესახებ ქ. თბილისის მერიის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის შესახებ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ 2014 წლის 21 ოქტომბრის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დააკმაყოფილა. ამასთან, პალატამ არ იმსჯელა სამართალდარღვევის გამომრიცხავი გარემოებების შესახებ და არასწორად დატოვა დაკისრებული ჯარიმა უცვლელად. სააპელაციო სასამართლომ არ იმსჯელა მიშენების სახელმწიფოს სახელზე აღრიცხვის, საქართველოს მთავრობის მიერ მიშენების საპრივატიზაციოდ გადაცემის, მიშენების მოსარჩელის საკუთრებაში გადასვლის, ვითარების შეცვლის მნიშვნელობის, მისი უკუქცევითი, რეტროაქტიული ძალის შესახებ და არ დაასაბუთა, რატომ არ განეკუთვნება ხსენებული გარემოება სამართალდარღვევისათვის პასუხისმგებლობის გამომრიცხავ გარემოებას.

საკასაციო სასამართლოს განმარტება: სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება, უპირველეს ყოვლისა, არის სამშენებლო სამართალდარღვევის გამოსწორების მიზნით ჩატარებული საქმის წარმოება. თუ მითითება დროულად არ შესრულდა, მაგრამ სამართალდარღვევა გამოსწორდა დადგენილების მიღებამდე, დამრღვევი თავისუფლდება პასუხისმგებლობისაგან. დარღვევის გამოსწორება, ანუ სამშენებლო სამართალდარღვევის გამომრიცხავი გარემოების არსებობა იწვევს სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოების შეწყვეტას.

საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ სანქციის შეფარდების დრო მოიცავს არა მხოლოდ არქიტექტურის სამსახურის მიერ მისი გამოყენების მომენტს, არამედ აგრეთვე ზემდგომი ორგანოს ან სასამართლოს მიერ სანქციის გამოყენების კანონიერების შემოწმების პერიოდს. სადავო აქტების შესაბამისად, კასატორი დაჯარიმდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე უნებართვო მშენებლობისთვის, პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 44-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე. ამასთანავე, ხსენებული ნორმის თანახმად, ქ. თბილისის ტერიტორიაზე უნებართვო მშენებლობისათვის დაწესებული ჯარიმის ოდენობა იცვლება იმის მიხედვით, სად არის ნაწარმოები უნებართვო მშენებლობა – სახელმწიფო საკუთრებაში, თუ კერძო საკუთრებაში. სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის პერიოდში შენობა-ნაგებობა პრივატიზებული იყო, შესაბამისად, არ არსებობდა კოდექსის 44-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული (სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე უნებართვო მშენებლობა) საჯარიმო სანქციის გამოყენების საფუძველი. აღნიშნულის მიუხედავად, სააპელაციო სასამართლოს განჩინებით გასაჩივრებული აქტები უცვლელად დარჩა ჯარიმის ოდენობის ნაწილში.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ გააუქმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დააბრუნა იმავე სასამართლოში.

3.7. პირველი კლასის მშენებლობის წესი

3.7.1. მშენებლობის მწარმოებლის/დამკვეთის მიერ პირველი კლასის შენობა-ნაგებობის დაწყების თაობაზე მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოსთვის შეტყობინება

პირველი კლასის მშენებლობა წარმოებს ნებართვის გარეშე. მშენებლობის მწარმოებელი/დამკვეთი ვალდებული არ არის განზრახული მშენებლობის შესახებ აცნობოს ნებართვის გამცემ ორგანოს³⁰

- საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 11 აგვისტოს №140 დადგენილების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტი და მე-60 მუხლი³¹

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 15 ნოემბრის განმარტება საქმეზე № ბს-391-386(3კ-12) (<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>)

სასამართლოს ფაქტობრივ-სამართლებრივი შეცდომა: მოსარჩელის განმარტებით, მან მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურიდან მიიღო მითითება, რომლის თანახმად, დაფიქსირებული იყო სამართალდარღვევა, კერძოდ, ადგილი ჰქონდა საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქციას და ის უნებართვო მშენებლობისთვის 10 000 ლარით დაჯარიმდა. ფაქტობრივად, მოსარჩელე დაჯარიმდა პირველი კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დაწყებამდე ნებართვის გამცემი ორგანოს შეუტყობინებლობის გამო.

მოსარჩელემ ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2011 წლის 18 ივლისის დადგენილებისა და ქ. თბილისის მერიის 2011 წლის 26 სექტემბრის განკარგულების ბათილად ცნობა მოითხოვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 7 დეკემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 21 მარტის გადაწყვეტილებით თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 7 დეკემბრის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება; ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2011 წლის 18 ივლისის სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე დადგენილების პირველი პუნქტი – 2000 ლარით მოსარჩელის დაჯარიმების ნაწილში, ხოლო დადგენილება 8000 ლარით დაჯარიმების ნაწილში დარჩა უცვლელი. სააპელაციო სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა – „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 11 აგვისტოს №140 დადგენილების მე-60 მუხლი 2008 წლის 15 აგვისტოს მდგომარეობით. ამასთან, არასწორად განმარტა და გამოიყენა „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონი, ასევე არ გაითვალისწინა ადსკ-ის მე-8, მე-10 და 33-ე მუხლების მოთხოვნები.

³⁰ მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს შეტყობინების ვალდებულების შესახებ ცვლილება განხორციელდა 2008 წლის 27 ოქტომბრის საქართველოს მთავრობის №214 დადგენილებით.

³¹ მსგავსი სამართალური თეორია რეგულირდება ამჟამად მოქმედი „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 66-ე მუხლის მე-2 პუნქტით. აღნიშნული ნორმის დღეს მოქმედი რედაქციის თანახმად, I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის მწარმოებელი/დამკვეთი ვალდებულია განზრახული მშენებლობის შესახებ განცხადებით აცნობოს მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოს.

საკასაციო სასამართლოს განმარტება: ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურს უნდა ეხელმძღვანელა სამართალდარღვევის გამოვლენის დროისათვის მოქმედი კანონმდებლობით, შესაბამისად, მოსარჩელის მიერ განხორციელებული სამუშაოები სწორედ სამუშაოების დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისი უნდა ყოფილიყო.

სადავო პერიოდში მოქმედი „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 11 აგვისტოს №140 დადგენილების მე-15 მუხლის თანახმად, შენობა-ნაგებობები მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და ვარგისად აღიარებისათვის იყოფოდა 5 კლასად. აღნიშნული დადგენილების მე-60 მუხლის თანახმად, პირველ კლასს მიკუთვნებული შენობა-ნაგებობები მშენებლობის ნებართვას არ საჭიროებდა.³²

საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელემ 2008 წლის აგვისტოში განახორციელა სადავო რეკონსტრუქცია, ამ დროს კანონი I კლასის შენობა-ნაგებობისათვის არც ნებართვის არსებობას საჭიროებდა და არც ადმინისტრაციული ორგანოსთვის მშენებლობის შეტყობინების ვალდებულებას ადგენდა.³³ საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ სადავო მშენებლობის განხორციელებისას კანონმდებლობა მოსარჩელეს არათუ მშენებლობის ნებართვის, არამედ სათანადო ორგანოსათვის შეტყობინების ვალდებულებასაც კი არ აკისრებდა, ხოლო აღნიშნულის მიუხედავად, მან მაინც მიმართა ადმინისტრაციულ ორგანოს და მისგან შესაბამისი რეაგირება მოითხოვა. ამდენად, საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქმეზე დადგენილი გარემოებები გამორიცხავდა მოსარჩელის მიერ სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენას, ვინაიდან, სახეზე არ იყო სამართალდარღვევის შემადგენლობა – მოსარჩელის ქმედების მართლსაწინააღმდეგო ხასიათი, რაც თავის მხრივ, უსაფუძვლოს ხდიდა მის დაჯარიმებას.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლომ დააკმაყოფილა სარჩელი და ბათილად ცნო ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2011 წლის 18 ივლისის დადგენილება და ქ. თბილისის მერიის 2011 წლის 26 აგვისტოს განკარგულება.

³² ანალოგიურ დათქმას ითვალისწინებს „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილება (მე-19, 65-ე და 66-ე მუხლები).

³³ აღნიშნული დადგენილების მე-60 მუხლში მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს შეტყობინების ვალდებულების შესახებ ცვლილება განხორციელებულია 2008 წლის 27 ოქტომბერს.

3.7.2. პირველი კლასის შენობა-ნაგებობაზე მშენებლობის ნებართვის მიღებისა და ადმინისტრაციული ორგანოსთვის შეტყობინების საჭიროების საკითხი

2000-2001 წლებში კანონმდებლობით პირველი კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისთვის არც ნებართვას საჭიროებდა და არც ადმინისტრაციული ორგანოსთვის მშენებლობის შეტყობინების ვალდებულებას ადგენდა

- „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 11 აგვისტოს №140 დადგენილების მე-15 მუხლის თავდაპირველი რედაქცია
- „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 99-ე მუხლის მე-3 პუნქტი
- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 180-ე მუხლის მე-4 ნაწილი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილება საქმეზე №ბს-861-853 (კ-16) (<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>)

სასამართლოს ფაქტობრივ-სამართლებრივი შეცდომა: მოსარჩელემ 2000-2001 წლებში ქ. თბილისში განახორციელა სამშენებლო სამუშაოები შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე. სამშენებლო სამართალდარღვევა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის მიერ გამოვლინდა 2015 წლის 29 ივნისს. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2015 წლის 19 ოქტომბრის დადგენილებით, პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 44-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მოსარჩელე დაჯარიმდა 8 000 ლარით, უნებართვოდ განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოებისათვის, კერძოდ, მონყობილი სხვენისათვის. ამავე დადგენილებით მას დაევალა უნებართვოდ განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოების (სხვენის) დემონტაჟი. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2015 წლის 18 დეკემბრის ბრძანებით ადმინისტრაციული საჩივარი დარჩა განუხილველი იმ მოტივით, რომ გაშვებული იყო პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსით დადგენილი სადავო დადგენილების გასაჩივრების 15-დღიანი ვადა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 28 აპრილის გადაწყვეტილებით, სადავო საკითხის გადაწყვეტილად, ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2015 წლის 18 დეკემბრის ბრძანება ადმინისტრაციული საჩივრის განუხილველად დატოვების თაობაზე და მოპასუხე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2015 წლის 19 ოქტომბრის დადგენილების გასაჩივრებისათვის, კანონით დადგენილი ვადის აღდგენასთან მიმართებაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 20 სექტემბრის გადაწყვეტილებით გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 28 აპრილის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სარჩელი ქ. თბილისის მუნიციპა-

ლიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2015 წლის 19 ოქტომბრის დადგენილებისა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2015 წლის 18 დეკემბრის ბრძანების ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 25-ე მუხლის 21-ე ნაწილის თანახმად, სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანოს მიერ სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოებისას მიღებული დადგენილების გასაჩივრების ვადა განისაზღვრება ამ კოდექსით, ხოლო 22-ე ნაწილის შესაბამისად, სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანოს მიერ მიღებული დადგენილება (ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი) შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მისი გაცნობიდან 15 დღის განმავლობაში. ამდენად, სადავო აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე ადმინისტრაციული საჩივარი წარდგენილია კანონით დადგენილი ვადის დარღვევით.

საკასაციო სასამართლოს განმარტება: „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 11 აგვისტოს №140 დადგენილების თავდაპირველი ვერსიით I კლასის ნაგებობა არ საჭიროებდა მშენებლობის ნებართვას და არც ადმინისტრაციული ორგანოსადმი მიმართვას. მიმართვის თაობაზე ცვლილება ძალაში შევიდა 2008 წლის სექტემბერში. ამდენად, მნიშვნელოვანია იმის დადგენა, თუ რა სამართლებრივი ნორმები გამოიყენა ზედამხედველობის ორგანომ, როცა მოსარჩელის ქმედება ჩათვალა სამართალდარღვევად, მით უფრო იმ პირობებში, როცა 2000-2001 წლებში განხორციელებული მსგავსი ტიპის სარეკონსტრუქციო სამუშაოები არათუ ნებართვის აღებას, არამედ მიმართვასაც არ საჭიროებდა. ამდენად, თუ მოსარჩელემ 2000-2001 წლებში განახორციელა სადავო რეკონსტრუქცია (როგორც ამას თავად მიუთითებს და აღნიშნულის სანინააღმდეგო გარემოება საქმეზე არ დადასტურებულა), მაშინ ამ დროს კანონი I კლასის შენობა-ნაგებობისათვის არც ნებართვის არსებობას საჭიროებდა და არც ადმინისტრაციული ორგანოსთვის მშენებლობის შეტყობინების ვალდებულებას ადგენდა.

საკასაციო სასამართლომ მიუთითა, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 99-ე მუხლის მე-3 პუნქტზე, რომლის თანახმად, თუ შენობები აშენებულია ამ დადგენილების ძალაში შესვლამდე ამ დადგენილების მოთხოვნების შეუსაბამოდ, მათი რეკონსტრუქციისას დაუშვებელია დადგენილების მოთხოვნათა მიმართ არსებული შეუსაბამობის ხარისხის კიდევ უფრო მეტად გაზრდა. მის შესამცირებლად გამოყენებულ უნდა იქნეს ყველა შესაძლებლობა.

საკასაციო სასამართლომ ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან მნიშვნელოვნად მიიჩნია მთელი რიგი ფაქტობრივი გარემოებების დადგენას: ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამ უნდა გამოიკვლიოს როდის განახორციელა საჩივრის ავტორმა სამშენებლო საქმიანობა, კერძოდ, სახურავის შეკეთება; რომელი კლასის ნაგებობას მიეკუთვნებოდა იგი; იმ პერიოდისთვის მოქმედი კანონმდებლობით საჭიროებდა თუ არა მშენებლობის ნებართვას აღნიშნული ტიპის ნაგებობა და იმ დროს წარმოადგენდა თუ არა სამართალდარღვევას განხორციელებული სარეკონსტრუქციო სამუშაო.

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჩივრის განმხილველმა ორგანომ უნდა შეაფასოს, მოსარჩელის ჯანმრთელობის მდგომარეობა რამდენად უნდა იქნეს მიჩნეული ვადის გაშვების საპატიო მიზეზად, ვინაიდან სზაკ-ის 180-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, ზემდგომმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ გაშვებული ვადა უნდა აღადგინოს, თუ მისი გაშვება მოხდა დაუძლეველი ძალის ან სხვა საპატიო მიზეზით.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნო სადავო ბრძანება და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას დაევალა ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

3.7.3. პირველი კლასის შენობა-ნაგებობების მშენებლობის წესი; სამშენებლო დავაზე დაინტერესებული პირების ჩაბმა ადმინისტრაციულ წარმოებაში

პირველი კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობა წარმოებს ნებართვის მიღების გარეშე, შენობა-ნაგებობის მშენებლობის მწარმოებელი/დამკვეთი ვალდებულია განზრახული მშენებლობის შესახებ განცხადებით აცნობოს მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოს;

ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებული პირების ჩაუბმელად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიღება მხოლოდ იმ შემთხვევაში გამოიწვევს აქტის ბათილობას, თუ მათი ჩაბმით სადავო მშენებლობასთან დაკავშირებით მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება

- „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის № 57 დადგენილების 65-ე მუხლი
- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილები

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 15 ნოემბრის განმარტება საქმეზე № ბს-496-491(2კ-16) (<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>)

სასამართლოს ფაქტობრივ-სამართლებრივი შეცდომა: მოსარჩელემ მოითხოვა ფანჯრის ღიობის კარის ღიობით შეცვლის, კიბის უჯრედისა და კიბეზე მოაჯირების მონტაჟის თაობაზე ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 13 მაისის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 29 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 15 აპრილის გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 13 მაისის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. მოპასუხეს დაევალა საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, სადავო საკითხთან მიმართებით, ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტი გამოცემა საქმის გარემოებების სათანადოდ შესწავლის გარეშე. სასამართლომ ასევე მიუთითა, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო, ეცნობებინა დაინტერესებული პირებისათვის ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ.

საკასაციო სასამართლოს განმარტება: „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარ-

ტის №57 დადგენილების 65-ე მუხლის შესაბამისად, I კლასის შენობა-ნაგებობების მშენებლობას არ ესაჭიროება მშენებლობის ნებართვა. ამავე დადგენილების 66-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობა წარმოებს ნებართვის მიღების გარეშე, მშენებლობის მწარმოებელი ვალდებულია დაიცვას კანონმდებლობით, მათ შორის, სამშენებლო რეგლამენტებით გათვალისწინებული მოთხოვნები. იმავე მუხლის მეორე პუნქტის თანახმად, I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის მწარმოებელი/დამკვეთი ვალდებულია განზრახული მშენებლობის შესახებ განცხადებით აცნობოს მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოს. დადგენილების 66-ე მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო 5 დღის ვადაში წარდგენილი სრულყოფილი დოკუმენტ(ებ)ის საფუძველზე წერილობით ადასტურებს დაგეგმილი მშენებლობა/მონტაჟის ქალაქ-თმშენებლობით დოკუმენტებთან შესაბამისობას და მშენებლობის განხორციელების შესაძლებლობას.

მოცემულ შემთხვევაში, საპროექტო დოკუმენტაციით განსაზღვრული სამუშაოები წარმოადგენს I კლასის მშენებლობას. ასეთი მშენებლობა წარმოებს ნებართვის გარეშე და საჭიროებს მხოლოდ არქიტექტურის სამსახურის მხრიდან დადასტურებას.

საკასაციო სასამართლომ ყურადღება მიაქცია შემდეგ გარემოებას – საქმის მასალებით დადასტურდა, რომ მოცემულ შემთხვევაში მშენებლობა, რომელზეც არქიტექტურის სამსახურმა თანხმობა გასცა, არ ეხება მოსარჩელისა და მესამე პირების კანონიერ ინტერესებს, პროექტით კიბეს არ აქვს კავშირი მოსარჩელისა და მესამე პირების კუთვნილი ფართის ფანჯარასთან, ამდენად, მათი წარმოებაში ჩაუბმელობით საქმეზე განსხვავებული გადანყვეტილება არ ყოფილა მიღებული. სზაკ-ის მე-60¹ მუხლის მე-2 ნაწილი კი, ასეთ პირობებში, გამორიცხავს სადავო აქტის ბათილად ცნობას. მოცემულ შემთხვევაში, არ არსებობს იმ ვარაუდის საფუძველი, რომლის თანახმად, დაშვებული რომ არ ყოფილიყო ფორმალური დარღვევა და დაინტერესებული პირები ჩაბმული ყოფილიყვნენ საკითხის განხილვაში, სადავო მშენებლობასთან დაკავშირებით მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადანყვეტილება.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ გააუქმა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 15 აპრილის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიიღო ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

3.7.4. პირველი კლასის მშენებლობის მწარმოებლის/დამკვეთის მიერ მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოსთვის შეტყობინების გაგზავნის შეუსრულებლობა; სამართალდამრღვევის პასუხისმგებლობისაგან გათავისუფლების საფუძველი

I კლასის შენობა-ნაგებობების მშენებლობას არ ესაჭიროება მშენებლობის ნებართვა, მაგრამ I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის მწარმოებელი ვალდებულია განზრახული მშენებლობის შესახებ განცხადებით აცნობოს მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოს;

თუ ზედამხედველობის სამსახურის მითითება დროულად არ შესრულდა, მაგრამ სამართალდარღვევა გამოსწორდა დადგენილების მიღებამდე, დამრღვევი თავისუფლდება პასუხისმგებლობისაგან, ხოლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება წყდება

- „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლი³⁴
- „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 66-ე მუხლი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 28 მარტის განმარტება საქმეზე № ბს-1153-1142(კ-11) (<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>)

სასამართლოს ფაქტობრივ-სამართლებრივი შეცდომა: მოსარჩელემ სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას და მოითხოვა ქ. თბილისის მერიის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის ბრძანების, ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის დადგენილების, ქ. თბილისის მერიის განკარგულებების ბათილად ცნობა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 09.02.11წ. გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 24.05.11წ. განჩინებით უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება. სააპელაციო პალატამ საქართველოს მთავრობის 24.03.09წ. №57 დადგენილების 66-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 პუნქტების საფუძველზე გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნა იმის შესახებ, რომ 1-ლი კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის მწარმოებლის დამკვეთი ვალდებულია განზრახული მშენებლობის შესახებ განცხადებით აცნობოს მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოს, განზრახული მშენებლობა გულისხმობს მშენებლობის დაწყებამდე შესაბამისი განცხადების წარდგენის ვალდებულებას და განთავსების თანხმობის დადასტურებას ობიექტის მშენებლობის დაწყებამდე.

საქართველოს მთავრობის 24.03.09წ. №57 დადგენილების 66.10 მუხლის შესაბამისად, ამ დადგენილების მოთხოვნათა დარღვევით I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის განხორციელება განიხილება, როგორც უნებართვო მშენებლობა, რომელიც თავის მხრივ, „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის თანახმად, წარმოადგენს სამართალდარღვევას. სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ მითითების გაცემის მომენტიდან ავტოფარეხის განთავსების თანხმობა მოსარჩელეს არ გააჩნდა და მიწერილობით დადგენილ ვადებში მითითებული მოთხოვნები არ შესრულებულა. არქიტექტურული სამსახურის 07.07.10წ. წერილით გაცემული თანხმობა არ წარმოადგენდა თანხმობის მიღებამდე განხორციელებული უნებართვო მშენებლობისათვის პასუხისმგებლობისაგან განთავისუფლების საფუძველს, მოსარჩელეს თანხმობის საფუძველზე არ განუხორციელებია უნებართვოდ დაწყებული მშენებლობა ანუ იურიდიული მნიშვნელობის ქმედება, რაც გახდა შემდგომში მისი დაჯარიმების საფუძველი.

საკასაციო სასამართლოს განმარტება: „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის თანახმად, ამ კანონის მოქმედება სამშენებლო საქმიანობაზე ზედამხედველობის სფეროში ვრცელდება ფიზიკური პირების საქმიანობაზე, რა დროსაც ხორციელდება შენობა-ნაგებობის მშენებლობა, მონტაჟი, დემონტაჟი ან სხვა სპეციალური სამუშაოები.

³⁴ ანალოგიურად ეს საკითხი წესრიგდება პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 25.7 მუხლით.

საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ საქართველოს მთავრობის 24.03.09წ. №57 დადგენილების 65-ე და 66-ე მუხლების თანახმად, I კლასის შენობა-ნაგებობების მშენებლობას არ ესაჭიროება მშენებლობის ნებართვა, მაგრამ I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის მწარმოებელი ვალდებულია განზრახული მშენებლობის შესახებ განცხადებით აცნობოს მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოს, რომელიც 5 დღის ვადაში წერილობით ადასტურებს დაგეგმილი მშენებლობის ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტებთან შესაბამისობას და მშენებლობის განხორციელების შესაძლებლობას. დადგენილების მოთხოვნათა დარღვევით მშენებლობის განხორციელება განიხილება, როგორც უნებართვო მშენებლობა.

საკასაციო პალატამ აღნიშნა, რომ „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლის თანახმად, თუ მითითება დროულად არ შესრულდა, მაგრამ სამართალდარღვევა გამოსწორდა დადგენილების მიღებამდე, დამრღვევი თავისუფლდება პასუხისმგებლობისაგან, ხოლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება წყდება. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ გააუქმა გასაჩივრებული განჩინება და ახალი გადაწყვეტილებით ბათილად ცნო სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები და შეწყვიტა სამართალდარღვევის საქმის წარმოება.

3.8. განაშენიანების რეგულირების თავისებურებები

3.8.1. შენობა-ნაგებობების პარამეტრების გადამეტების წინაპირობები

დასაშვებია კოეფიციენტების მაქსიმალური მაჩვენებლების გადამეტება მხოლოდ შესაბამისი პირობების არსებობისას და ეს პირობები კონკრეტულადაა ჩამოთვლილი საკანონმდებლო/კანონქვემდებარე აქტებში

- „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 31-ე მუხლი
- „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილება³⁵

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 20 აპრილის განჩინება საქმეზე №ბს-930-922(2კ-16) (<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>)

საქმის ფაქტობრივ-სამართლებრივი გარემოებები: მოსარჩელემ მოითხოვა სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 18 მარტის ბრძანებისა (თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური შენობის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შესახებ) და ქ. თბილისის მერიის 2011 წლის 8 ივნისის განკარგულების (განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტებისათვის გაცემული სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მოსაკრებლის გადახდის შესახებ) ბათილად ცნობა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 1 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

³⁵ ამჟამად მოქმედებს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 გადაწყვეტილება

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 13 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 1 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სადავო საკითხის გადაწყვეტილად ბათილად იქნა ცნობილი სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს, გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული და საქმისათვის სხვა არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ, კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში, ახალი აქტების გამოცემა დაევალა.

სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ დასაშვებია კოეფიციენტების მაქსიმალური მაჩვენებლების გადამეტება მხოლოდ შესაბამისი პირობების არსებობისას და ეს პირობები კონკრეტულადაა ჩამოთვლილი ზემოაღნიშნულ საკანონმდებლო/კანონქვემდებარე აქტებში. ამდენად, კოეფიციენტების მაჩვენებლების გადამეტებაზე მსჯელობისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო გამოეკვლია, მოითხოვდა თუ არა ამგვარ გადამეტებას დასახლების სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და არქიტექტურული, აგრეთვე ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებული მიზეზები, ცვლილება კომპენსირდება და წონასწორდება თუ არა სხვა ღონისძიებებით, რომელთა გატარება უზრუნველყოფდა ჯანსაღი საცხოვრებელი და სამუშაო პირობების მოთხოვნების შელახვისა და გარემოზე არახელსაყრელი ზემოქმედების თავიდან აცილებას, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოთხოვნების დაკმაყოფილებას, ამგვარ გადამეტებას უპირისპირდებოდა თუ არა სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები.

საკასაციო სასამართლოს განმარტება: კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი არ შეესაბამება ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებულ „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესით“ განსაზღვრულ მოთხოვნებს.

ამასთან, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 99-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, იმ ობიექტებზე, რომელთა მიმართაც ამ დადგენილების ძალაში შესვლამდე დაწყებულია მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურა ან გაცემულია მშენებლობის ნებართვა, მაგრამ შენობა-ნაგებობა არ არის ექსპლუატაციაში მიღებული, გავრცელდება განაცხადის შეტანის მომენტისათვის მოქმედი კანონმდებლობა, გარდა ამ დადგენილების 33-ე, 47-ე, 53-ე, 61-ე, 65-ე, 69-ე, 73-ე, 77-ე, 83-ე და 94-ე მუხლებისა.

ასევე აღსანიშნავია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 გადაწყვეტილებით ძალადაკარგულად გამოცხადდა „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილება და დამტკიცდა ახალი „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“.

საკასაციო სასამართლომ მითითებით, „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 31-ე მუხლი განსაზღვრავს შენობა-ნაგებობების პარამეტრების გადამეტების წინაპირობებს. კერძოდ, აღნიშნული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, „განაშენიანების რეგულირების წესებით“ დადგენილი იმ ძირითადი პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლები, რომლებიც მოცემულია აღნიშნული კანონის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტში ან დადგენილია იმავე მუხლის მე-5 და მე-6 პუნქტების მიხედვით, შეიცვლება კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად დამტკიცებული გა-

ნაშენიანების რეგულირების გეგმის ან სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე, 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.

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს არ აქვს შესაძლებლობა შეაფასოს, გადანონის თუ არა კანონიერი ნდობის პრინციპი კანონიერების/კანონიერი მმართველობითი საქმიანობის პრინციპს. სასამართლო მხოლოდ მაშინ შეძლებს ზემოაღნიშნულ პრინციპთა კონკურენციის საკითხის არსებითად გადანყვეტას, როდესაც ადმინისტრაციული ორგანო სათანადოდ გამოიკვლევს საქმის გარემოებებს და გამოკვეთს დაინტერესებულ პირთა, ასევე სახელმწიფო და საზოგადოებრივ ინტერესებს გასაჩივრებული აქტების მიმართ და სასამართლოს შესაძლებლობა ექნება, შეუპირისპიროს ერთმანეთს ზემოაღნიშნული ინტერესები (აქტის ადრესატისა და სხვა დაინტერესებულ პირთა, ასევე სახელმწიფო და საზოგადოებრივი ინტერესები) და გადაწყვიტოს, კონკრეტული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, რომელს მიაჩნის უპირატესობა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატამ გაიზიარა სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებები და უცვლელად დატოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.

3.8.2. მანსარდისა და სართულის დაშენებაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თანხმობის აუცილებლობა

თუ სამშენებლო სამუშაოები ითვალისწინებს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის გაზრდას ან/და ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის წარმოშობას, სამშენებლო სამუშაოების დასაშვებობის შესახებ გადაწყვეტილებას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა იღებს ნევრთა 2/3-ით

- „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტი №57 დადგენილების 69-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტი
- „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტი, მე-10¹ მუხლი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 24 იანვრის გადაწყვეტილება საქმეზე № ბს-572-567(კ-16) (<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>)

სასამართლოს ფაქტობრივ-სამართლებრივი შეცდომა: ქ. თბილისის მერიის 2013 წლის 5 ნოემბრის განკარგულებით დაკმაყოფილდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ნევრთა ადმინისტრაციული საჩივრები, ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 16 აგვისტოს ბრძანება სახლის პირველი სართულის რეკონსტრუქციის შესახებ იმ საფუძველით, რომ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ ფართებზე მშენებლობის (დაშენების) ნებართვების გაცემის საფუძველად წარდგენილ კრების ოქმში გათვალისწინებული არ იყო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ნევრთა 2/3-ის თანხმობა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 8 ივლისის გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის სადავო განკარგულება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის

23 მარტის განჩინებით უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 28 იანვრის გადაწყვეტილება.

სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არასწორად შეაფასა ოქმის შინაარსიც, როდესაც მიიჩნია, რომ ვინაიდან კრებას ესწრებოდა ამხანაგობის 8 მობინადრე, სახეზე ვერ იქნებოდა ამხანაგობის 2/3-ის თანხმობა, რადგან „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, ამხანაგობის კომპეტენციას მიკუთვნებულ საკითხთა გადასაწყვეტად სავალდებულო არ არის ამხანაგობის წევრთა მიერ ნების გამოვლენა განხორციელდეს მხოლოდ და მხოლოდ კრებაზე დასწრების გზით, მნიშვნელოვანია, რომ ასეთი ნება რეალურად იყოს გამოხატული და ის იყოს ნამდვილი, მიუხედავად იმისა, ნების გამომვლენი პირი ესწრება თუ არა კრებას; შესაბამისად, ის, რომ კრებას ესწრებოდა მხოლოდ 8 მობინადრე, არ ნიშნავს ამხანაგობის დანარჩენ წევრთა თანხმობის არარსებობას.

საკასაციო სასამართლოს განმარტება: „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენიები და ა. შ.) მფლობელობის მოცემული კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას და ხმათა 2/3-ით იღებენ გადაწყვეტილებას, რომლის თაობაზედაც დგება შესაბამისი ოქმი, თუ წესდებით არ განისაზღვრება განსხვავებული კვორუმი. მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსებზე (სარდაფები, სხვენიები და ა. შ.) საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრმა უნდა წარმოადგინოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების მიერ შედგენილი ოქმი და ნახაზი, რომლის მეშვეობითაც შესაძლებელია სამეურნეო სათავსის ადგილმდებარეობის დადგენა.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10¹ მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თანხმობის გარეშე შესაძლებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც გავლენას ახდენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაზე, თუმცა არ ითვალისწინებს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის გაზრდას ან/და ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის წარმოშობას, ხოლო მე-2 პუნქტის თანახმად, თუ ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნული სამშენებლო სამუშაოები ითვალისწინებს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის გაზრდას ან/და ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის წარმოშობას, სამშენებლო სამუშაოების დასაშვებობის შესახებ გადაწყვეტილებას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა იღებს წევრთა 2/3-ით.

მოცემულ შემთხვევაში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის 2010 წლის 4 მაისის საერთო კრების ოქმითა და მასზე დართული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა სიით დასტურდება, რომ საცხოვრებელი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა შედგება 14 პრივატიზებული ბინის მესაკუთრე-წევრისგან. ასევე დადგენილია, რომ 2013 წლის 5 ივლისის კრებას ესწრებოდა ამხანაგობის 8 წევრი, რაც მოცემულ შემთხვევაში არ წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა 2/3 და არ გამოხატავს ამხანაგობის ნებას.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტი №57 დადგენილების 69-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, II კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი მოიცავს საჭიროების შემთხვევაში თანამესაკუთრეების თანხმობას, რაც კანონით დადგენილი წესით არ იყო წარდგენილი. გარდა ამისა, თბილისის საქალა-

ქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 22 ივლისის გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის 2013 წლის 5 ივლისის კრების ოქმი - მოსარჩელისათვის პირველი სართულის რეკონსტრუქციისა და მანსარდის დაშენებაზე თანხმობის მიცემის შესახებ. აღნიშნული გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაშია შესული, რაც ასევე ადასტურებს გასაჩივრებულს, ქ. თბილისის მერიის 2013 წლის 5 ნოემბრის განკარგულების კანონიერებას და გამორიცხავს ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 16 აგვისტოს ბრძანების ძალაში დატოვების შესაძლებლობას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ ახალი გადაწყვეტილებით არ დააკმაყოფილა სასარჩელო მოთხოვნა.

3.8.3. მრავალბინიან სახლში ბინის ან/და არასაცხოვრებელი ფართების ინდივიდუალური საკუთრების ობიექტად აღრიცხვის საფუძველი

ინდივიდუალური საკუთრება – ბინის ან/და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრება, აგრეთვე ამ ფართობის შემადგენელი ის ნაწილები, რომლებიც შეიძლება გადაკეთდეს, მოსცილდეს ანდა დაემატოს ისე, რომ ამით გაუმართლებლად არ შეილახოს საერთო საკუთრება ან ინდივიდუალურ საკუთრებაზე დაფუძნებული სხვა რომელიმე ბინის მესაკუთრის უფლება

- „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ბ“ და „ე“ ქვეპუნქტები
- საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესი“
- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2013 წლის 18 აპრილის განმარტება საქმეზე № ბს-625-613(კ-12) (<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>)

სასამართლოს ფაქტობრივ-სამართლებრივი შეცდომა: ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 26 იანვრის გადაწყვეტილებით ბორჯომის მუნიციპალიტეტის გამგეობას დაევალა უნებართვო მშენებლობის ლეგალიზებისა და ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ ბორჯომის მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2009 წლის 8 იანვრის ბრძანების ძალადაკარგულად ცნობა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ 2012 წლის 19 აპრილს გააუქმა ახალციხის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება და სარჩელი არ დააკმაყოფილა. სააპელაციო სასამართლომ მიშენების ფართი ცალკე უფლების ობიექტად მიიჩნია იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე დაყრდნობით, რომ ძირითად ფართსა და მიშენებას სხვადასხვა შესასვლელი ჰქონდათ და დამოუკიდებლად ფუნქციონირება შეეძლოთ, თუმცა გაურკვეველია რა მტკიცებულებებზე დაყრდნობით მივიდა სასამართლო ამგვარ დასკვნამდე. სააპელაციო სასამართლომ არ იმსჯელა იმ გარემოე-

ბაზე, რომ მიშენების ფართის ძირითადი ფართისაგან გამოცალკევებით და სხვა პირისათვის მიკუთვნებით კარგავდა თუ არა იპოთეკის საგანი თავის ძირითად დანიშნულებას.

საკასაციო სასამართლოს განმარტება: მხარეთა შორის სადავო და სარჩელის ძირითად ფაქტობრივ საფუძველს სწორედ ის გარემოება წარმოადგენდა, რომ მიშენების ცალკე უფლების ობიექტად დარეგისტრირებით ფაქტობრივად გამოუსადეგარი ხდებოდა საცხოვრებელი ბინა. როგორც მოსარჩელე უთითებდა, ბინას არა აქვს არც ერთი ფანჯარა, სახლის გვერდით მეზობლის კედელია, ხოლო წინა მხარეს სრულად არის მიშენება, სწორედ აღნიშნული მიშენებიდან აქვს შესასვლელი სახლს. პალატამ განმარტა, რომ იპოთეკის საგანი, რომელიც ხელშეკრულების თანახმად, ვალდებულების შეუსრულებლობის პირობებში მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად განისაზღვრა, საცხოვრებელი ბინაა, რომელიც უნდა აკმაყოფილებდეს ინსოლაციისა და განათებულობის პირობებს.

საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ბ“ და „ე“ ქვეპუნქტების თანახმად, ბინა მრავალბინიან სახლში განიხილება, როგორც ინდივიდუალური საკუთრების საგანი, რომელიც შეიძლება იყოს ერთ სისტემაში გაერთიანებული (ურთიერთდაკავშირებული) მომიჯნავე სათავსები, იზოლირებული სათავსი (სათავსების ერთობლიობა), რომელიც გამოიყენება საცხოვრებლად ან არასაცხოვრებლად, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის. ინდივიდუალურ საკუთრებას კი მრავალბინიან სახლში წარმოადგენს ბინის ან/და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრება, აგრეთვე ამ ფართობის შემადგენელი ის ნაწილები, რომლებიც შეიძლება გადაკეთდეს, მოსცილდეს ან/და დაემატოს ისე, რომ ამით გაუმართლებლად არ შეილახოს საერთო საკუთრება ან ინდივიდუალურ საკუთრებაზე დაფუძნებული სხვა რომელიმე ბინის მესაკუთრის უფლება. ამდენად, აღნიშნული ნორმების საფუძველზე საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ ინდივიდუალური საკუთრების ობიექტს შეიძლება წარმოადგენდეს მხოლოდ ის ფართი, რომელიც შეიძლება მოსცილდეს ბინის საერთო ფართს ისე, რომ ამით გაუმართლებლად არ შეილახოს სხვა მესაკუთრის უფლებები. საკასაციო პალატამ მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს უნდა ემსჯელა, აღნიშნული გარემოება წარმოადგენდა თუ არა სზაკ-ის 61-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ გარემოებას, ასევე მოსარჩელე წარმოადგენს თუ არა საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის“ სუბიექტს და არსებობს თუ არა უძრავი ქონების არსებითი შემადგენელი ნაწილის იმ პირის სახელზე დაკანონების საფუძველი, რომელმაც დაკარგა საკუთრების უფლება ძირითად ნივთზე და ასეთ ვითარებაში სახეზეა თუ არა ახალი მესაკუთრის ინტერესების გათვალისწინების წინაპირობა.

საკასაციო პალატამ გააუქმა სააპელაციო სასამართლოს განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნა იმავე სასამართლოს.

3.8.4. „იძულებით შეუსაბამო“ მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობების სტატუსი

მიწის ნაკვეთები და შენობა-ნაგებობები, რომლებიც თავისი მახასიათებლებით (ფართობი, კონფიგურაცია) არ შეესაბამება ზონის განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებს და შესაბამისობის უზრუნველყოფა შეუძლებელია, იძენს განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამო მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების სტატუსს

- „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლი, 32-ე მუხლის მე-3 და მე-4 პუნქტები

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 1 ნოემბრის განმარტება საქმეზე № ბს-289-287(2კ-16) (<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>)

სასამართლოს ფაქტობრივ-სამართლებრივი შეცდომა: განსახილველ შემთხვევაში, სადავოა სსიპ არქიტექტურის სამსახურის უარი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენაზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 21 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილის 2015 წლის 16 თებერვლის ბრძანება – მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის განთავსების მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების გაცემაზე უარის თქმის შესახებ და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს დაევალა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 18 თებერვლის განჩინებით ადმინისტრაციული ორგანოს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. სააპელაციო პალატის აზრით ადმინისტრაციულმა ორგანომ სათანადოდ ვერ დაასაბუთა, კონკრეტულად რომელი გარემოება განაპირობებს მიწის ნაკვეთისთვის „იძულებით შეუსაბამო“ უძრავი ობიექტის სტატუსის მინიჭების კანონიერებას.

საკასაციო სასამართლოს განმარტება: „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის თანახმად, დასახლება-ბათა მიწათსარგებლობის დაგეგმვის არსია დასახლების ტერიტორიისათვის უძრავი ქონების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების დადგენა. ამ პარამეტრების მიხედვით, გამოყოფილია გარკვეული ზონები, სადაც მშენებლობა საერთოდ დაუშვებელია, ხოლო თითოეული იმ ზონის ფარგლებში, სადაც ნორმატიულად მშენებლობა დაიშვება, შესაძლებელია არსებობდეს ტერიტორია, რომელიც თავისი მახასიათებლებიდან გამომდინარე, მშენებლობისათვის ვერ იქნება გამოყენებული, მაგალითად, „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 32-ე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად დასახლება-ბათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებებისა და წესების, აგრეთვე მიწათსარგებლობის გეგმების მოქმედების არეალში მოქცეული მიწის ნაკვეთები და შენობა-ნაგებობები, რომლებიც თავისი მახასიათებლებით (ფართობი, კონფიგურაცია) არ შეესაბამება ზონის განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებს და შესაბამისობის უზრუნველყოფა შეუძლებელია, იძენს განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამო მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების სტატუსს. საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნული ნორმა სწორად გამოიყენა, მაგრამ არასწორად განმარტა იგი. საკასაციო სასამართლოს მოსაზ-

რებით, აღნიშნული კანონის 32-ე მუხლის მე-4 პუნქტი არ უნდა განიმარტოს იმგვარად, რომ არქიტექტურის სამსახური ყველა შემთხვევაში ვალდებულია, განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამო ტერიტორიებისათვის დაადგინოს დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ინდივიდუალური პარამეტრები. ამგვარი პარამეტრების დადგენის საშუალებას მიწის ნაკვეთი უნდა იძლეოდეს. ასევე გასათვალისწინებელია, რომ უფლებამოსილი ორგანო მოთხოვნის განხილვის ფარგლებში ამონებს კონკრეტულ ნაკვეთზე არა ზოგადად პარამეტრების დადგენის შესაძლებლობას, არამედ აფასებს მხარის მიერ განცხადებაში მითითებული სამშენებლო პირობების განსაზღვრის შესაძლებლობას. ისეთ შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთი არ იძლევა მშენებლობის საშუალებას, ადმინისტრაციული ორგანო უარს ეუბნება განმცხადებელს პირობების დადგენაზე. რასაკვირველია, ადმინისტრაციული აქტი უნდა შეიცავდეს შესაბამის დასაბუთებას, ზუსტი მითითებით, ამ ნაკვეთზე საერთოდ მშენებლობა შეუძლებელი, თუ კონკრეტული სამშენებლო პროექტის განხორციელება. საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნული ნორმა სწორად გამოიყენა, მაგრამ არასწორად განმარტა იგი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ გააუქმა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის განჩინება და საქმეზე მიიღო ახალი გადაწყვეტილება.

3.9. მშენებლობის სახეობები

3.9.1. მზიდ კედელში ღიობის გაჭრის საკითხის გადაწყვეტის კანონიერება; ერთსა და იმავე სამშენებლო ობიექტზე საჯარო რეესტრის ორი ჩანაწერის კონკურენცია

შენობა-ნაგებობის შეკეთება, მოპირკეთება, აღჭურვა ისეთი მშენებლობაა, რომლის დროსაც დეფექტები აღმოიფხვრება შენობა-ნაგებობის მზიდი კონსტრუქციების შეცვლის გარეშე. ერთ ობიექტზე ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა დაუშვებელია და გამორიცხავს ჩანაწერის სანდოობას, სისწორის პრეზიუმირებას

- „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 24.03.09წ. №57 დადგენილების მე-4 მუხლის მე-4 პუნქტი
- საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-4 მუხლი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 16 მაისის განმარტება საქმეზე №ბს-1485-1467(კ-11) (<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>)

სასამართლოს ფაქტობრივ-სამართლებრივი შეცდომა: ადმინისტრაციულმა ორგანომ მოსარჩელის მეზობელ კედელში ღიობის მოწყობაზე თანხმობა მისცა იმ მოსაზრების საფუძველზე, რომ კედელი აღარ აკმაყოფილებდა მზიდი კედლისთვის საჭირო თვისებებს.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 27 მაისის გადაწყვეტილებით სარჩელი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ 2011 წლის 19 ივლისის განჩინებით უცვლელად დატოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ისე, რომ არასწორად მიუთითა „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პი-

რობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 24.03.09 წ. №57 დადგენილების მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტზე, როგორც უნებართვო მშენებლობის გამომრიცხავ გარემოებაზე. ყურადღებისა და შეფასების მიღმა დარჩა ის გარემოება, რომ სხვენის, რომლის კედელშიც გამოიჭრა ლიობი, არის არა მხოლოდ მესამე პირის, არამედ მოსარჩელის სახელზეც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ფართი, თუმცა დაუსაბუთებელია, რის საფუძველზე მიენიჭა უპირატესობა მესამე პირის სახელზე საჯარო რეესტრში სხვენის რეგისტრაციას, მაშინ როდესაც ერთ ობიექტზე ორი ურთიერთსაინააღმდეგო ჩანაწერის არსებობა დაუშვებელია და გამორიცხავს ჩანაწერის სანდობას, სისწორის პრეზიუმირებას.

საკასაციო სასამართლოს განმარტება: ადმინისტრაციულმა ორგანომ მოსარჩელეს თანხმობა მისცა კედელში ლიობის მოწყობაზე იმ მოსაზრების საფუძველზე, რომ იგი უკვე აღარ აკმაყოფილებდა მზიდი კედლისათვის საჭირო თვისებებს. მზიდ კედელში ლიობის მოწყობა, ადმინისტრაციული ორგანოს მოთხოვნის მიუხედავად მის პირვანდელ მდგომარეობაში არ მოყვანა, საკასაციო პალატის აზრით, არ ქმნის შემდგომში კედლის გამონგრევის კანონისმიერ საფუძველს. საყრდენ კედელში ლიობის მოწყობის მართლობიერებას არ ადასტურებს აგრეთვე სადავო აქტებში და გასაჩივრებულ განჩინებაში საქართველოს მთავრობის 24.03.09წ. №57 დადგენილების მე-4 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე მითითება, რომლის თანახმად მშენებლობის ნებართვას არ საჭიროებს: რემონტი/შეკეთება, მოპირკეთება/აღჭურვა.

საკასაციო პალატამ აღნიშნა, რომ გაურკვეველია კონკრეტულად რომელ საქმიანობას განეკუთვნება კედლის გამონგრევა და მასში ლიობის მოწყობა – რემონტს თუ მოპირკეთებას. ამასთანავე, საქართველოს მთავრობის 24.03.09წ. №57 დადგენილების 4.4 მუხლის შესაბამისად, შენობა-ნაგებობის შეკეთება, მოპირკეთება, აღჭურვა არის ისეთი მშენებლობა, რომლის დროსაც დეფექტები აღმოიფხვრება შენობა-ნაგებობის მზიდი კონსტრუქციების შეცვლის გარეშე.

საკასაციო სასამართლომ, ასევე აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორის პრეზიუმფიცია მოცემულ შემთხვევაში არ წარმოადგენდა მოსარჩელის მოთხოვნაზე უარის თქმის საფუძველს, ვინაიდან მიღებული აქტი უშუალო გავლენას ახდენს მის საკუთრების უფლებაზე. საფუძველს მოკლებულია ქ. თბილისის მერიის განკარგულებაში მოყვანილი მოსაზრება იმის შესახებ, რომ მოსარჩელის კანონიერ ინტერესებს აღნიშნულით არ ადგება ზიანი.

აღსანიშნავია, რომ მესამე პირის სახელზე განხორციელებული სადავო ჩანაწერით არ გაუქმებულა მოსარჩელის სახელზე არსებული ჩანაწერი, ამასთან, სახეზეა ერთსა და იმავე ობიექტზე ორი ჩანაწერის კონკურენცია.

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის მიერ ლიობის გაჭრის საკითხის გადაწყვეტისას ადმინისტრაციულ წარმოებაში სავალდებულო წესით უნდა ჩართულიყო მოსარჩელე, როგორც დაინტერესებული პირი.

სზაკ-ის მე-4 მუხლის მოთხოვნის შესაბამისად, ყველა თანასწორია კანონისა და ადმინისტრაციული ორგანოს წინაშე, დაუშვებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე რომელიმე მხარის კანონიერი უფლებებისა და თავისუფლების, კანონიერი ინტერესის შეზღუდვა ან მათი განხორციელებისათვის ხელის შეშლა, ან რომელიმე მხარის მიმართ დისკრიმინაციული ზომების მიღება.

საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ გამოყენებული უნდა ყოფილიყო „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 24.03.09წ. №57 დადგენილების მე-4 მუხლის მე-4 პუნქტი, რომლის თანახმადაც,

შენობა-ნაგებობის რემონტი-შეკეთება, მოპირკეთება, აღჭურვა არის ისეთი მშენებლობა, რომლის დროსაც დეფექტები აღმოიფხვრება მზიდი კონსტრუქციების შეცვლის გარეშე, რასაც განსახილველ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონდა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ გააუქმა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, მიიღო ახალი გადაწყვეტილება და საქმე განსახილველად დაუბრუნა ადმინისტრაციულ ორგანოს.³⁶

3.9.2. უკანონო ნაგებობის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ დემონტაჟის დავალების კანონიერება; სანქციის შეფარდების დრო

დაუშვებელია უკანონო მშენებლობის დემონტაჟთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების განხორციელება ნაგებობის საკუთრებაში რეგისტრაციის შემდგომ პერიოდში;

სადავო აქტების გასაჩივრების შემთხვევაში პირისათვის საბოლოო შედეგს იწვევს სასამართლო გადაწყვეტილება და არა სადავო აქტები, ამდენად, სადავო სამართალურთიერთობების მიმართ გამოყენებულ უნდა იქნეს სამართალდარღვევის შემდგომ მიღებული პასუხისმგებლობის შემამსუბუქებელი ნორმა

- „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ 22¹-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი³⁷
- საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 და მე-19 მუხლები

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 14 ივნისის განმარტება საქმეზე №ბს-204-203(3კ-12) (<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>)

სასამართლოს ფაქტობრივ-სამართლებრივი შეცდომა: მოსარჩელემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს და მოითხოვა ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2011 წლის 11 აპრილის დადგენილები-სა და ქ. თბილისის მერიის 2011 წლის 10 ივნისის განკარგულების ბათილად ცნობა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2011 წლის 24 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ 2012 წლის 18 იანვრის განჩინებით შეცვალა თბილისის საქალაქო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება სადავო დადგენილებით განსაზღვრული ჯარიმის ოდენობის ნაწილში. სააპელაციო სასამართლომ დანარჩენ ნაწილში უცვლელად დატოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ისე, რომ არ გაითვალისწინა შემდეგი: ადმინისტრაციულმა ორგანომ ადმინისტრაციული წარმოება უკანონო მშენებლობის დემონტაჟთან დაკავში-

³⁶ ანალოგიურია სუსგ №ბს-535-526(კ-12) 31.01.13.

³⁷ „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონი ძალადაკარგულია 2012 წლის 8 მაისიდან. აღნიშნულ სამართალურთიერთობას არეგულირებს პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 44-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტი. ვინაიდან ადმინისტრაციული საქმის წარმოების მომენტისთვის მოქმედებდა ძველი კანონი, სასამართლომ მოახდინა აღნიშნული კანონის ინტერპრეტირება.

რებით განახორციელა მას შემდეგ, რაც მოსარჩელეს უკვე საკუთრებაში ჰქონდა რეგისტრირებული სადავო უძრავი ქონება.

საკასაციო სასამართლოს განმარტება: განსახილველი საქმე წარმოადგენს განსხვავებულ შემთხვევას, კერძოდ, კონკრეტულ საქმეში ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე მოსარჩელეზე დაჯარიმებისა და დემონტაჟის დავალება მოხდა უკვე საკუთრებად რეგისტრირებულ ქონებაზე, რაც განსხვავდება საკასაციო სასამართლოში მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან. მოცემულ შემთხვევაში დემონტაჟს დაქვემდებარებული უძრავი ქონება რეგისტრირებულია მოსარჩელის სახელზე და სადავო არ არის მოსარჩელის საკუთრების უფლება სადავო უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით. საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ს“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სამშენებლო სამართალდარღვევა წარმოადგენს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების დარღვევას ან/და შეუსრულებლობას, რისთვისაც პასუხისმგებლობა განსაზღვრულია ამ კანონით. მითითებული კანონის პირველი მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, კანონის მიზანია ტექნიკური ბარიერებისა და რისკების შემცირების პრინციპის გათვალისწინებით, სამშენებლო ტექნიკური რეგლამენტებითა და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა სრული დაცვით, სამშენებლო საქმიანობის განხორციელების უზრუნველყოფა. „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონის 22¹-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, უნებართვო მშენებლობის ან/და რეკონსტრუქციის წარმოება მშენებლობის განხორციელების სპეციალური რეჟიმის ზონაში, სადაც დადგენილია მშენებლობის განხორციელების განსაკუთრებული რეჟიმი, ტყის ფონდისა და „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებსა და საკურორტო-სარეკრეაციო ზონებში და ქ. თბილისის ტერიტორიაზე, რომელიც იწვევს შენობა-ნაგებობის გაბარიტების ცვლილებას, გამოიწვევს დაჯარიმებას, კერძო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე 8000 ლარით.

საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ სამართალდარღვევისათვის სანქციის შეფარდების დროს, თუ კანონით გაუქმებული ან შემსუბუქებულია პასუხისმგებლობა სამართალდარღვევის ჩადენისათვის, მოქმედებს ახალი კანონით დადგენილი ნორმა. სანქციის შეფარდების დრო მოიცავს არა მხოლოდ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მისი გამოყენების დროს, არამედ ზემდგომი ორგანოების ან სასამართლოს მიერ სანქციის გამოყენების კანონიერების შემოწმების პერიოდს. ზემოაღნიშნულის გარდა, იმის გათვალისწინებით, რომ სადავო აქტების გასაჩივრება აჩერებს საჯარიმო თანხის გადახდის ვალდებულებას, ამასთანავე სადავო აქტების გასაჩივრების შემთხვევაში პირისათვის საბოლოო შედეგს იწვევს სასამართლო გადაწყვეტილება და არა სადავო აქტები, საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო სამართალურთიერთობების მიმართ გამოყენებულ უნდა იქნეს სამართალდარღვევის შემდგომ მიღებული პასუხისმგებლობის შემსუბუქებელი ნორმა.

საკასაციო სასამართლომ მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ უნდა მოახდინოს ზემოთ მითითებული გარემოების ხელახალი შეფასება, ამასთან, თუ საქმეში არსებული მტკიცებულებები არ არის საკმარისი შეფასებისათვის, ისარგებლოს სასკ-ის მე-4 და მე-19 მუხლებით მინიჭებული უფლებამოსილებით და თვითონ მოიპოვოს და გამოიკვლიოს საქმის გარემოებებთან დაკავშირებული მტკიცებულებები. საკასაციო სასამართლომ მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახალი განხილვისას უნდა შეაფასოს სადავო უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისა და სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების (დაჯარიმების და დემონტაჟის თაობაზე) ქრონოლოგია.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ გააუქმა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნა იმავე სასამართლოს.

3.9.3. კაპიტალური საზოგადოებრივი ობიექტის დემონტაჟის შემთხვევაში კომპენსაციის ოდენობის განსაზღვრა

კაპიტალური საზოგადოებრივი ობიექტის დემონტაჟისათვის დადგენილი საკომპენსაციო თანხის ოდენობა გაიცემა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ კომპენსაციის გაცემის საფუძვლად წარმოდგენილ დოკუმენტში პირდაპირაა მითითებული საზოგადოებრივი (არასაცხოვრებელი) ობიექტის მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ. განკარგულებით გათვალისწინებული ოდენობის თანხა გაიცემა მხოლოდ საცხოვრებელი სახლის ან შენობა-ნაგებობაზე მშენებლობის ნებართვით განხორციელებული უსახური მინაშენის დემონტაჟის შემთხვევაში

- ქ. ბათუმის საკრებულოს 27.11.09წ. №92 განკარგულების მე-8 პუნქტი
- საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 26 მარტის განმარტება საქმეზე № ბს-334-330(კ-13) (<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>)

სასამართლოს ფაქტობრივ-სამართლებრივი შეცდომა: ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 17 სექტემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი ქ. ბათუმის მერიის ზედამხედველობის სამსახურისათვის საკომპენსაციო თანხის გაცემის დავალების შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2014 წლის 7 მარტის გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი საკრებულოს 2010 წლის 13 ოქტომბრის ბრძანება და ამ ბრძანებით დამტკიცებული საკომპენსაციო თანხის განმსაზღვრელი კომისიის სხდომის №4 ოქმი თანხის გაცემის ნაწილში. სააპელაციო პალატამ გამოცემული აქტის კანონიერებაზე მსჯელობის გარეშე დააკმაყოფილა მოთხოვნა ახალი აქტის გამოცემის დავალების თაობაზე, სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება საერთოდ არ შეიცავდა მსჯელობა სადავო აქტის უკანონობის შესახებ.

საკომპენსაციო თანხის განსაზღვრისას სააპელაციო სასამართლო დაეყრდნო 27.11.09წ. №92 განკარგულების მე-2 პუნქტის დანაწესს, რომლის მიხედვით დემონტირებული ობიექტის მფლობელზე 1 კვ.მ-ზე გასაცემი კომპენსაცია 250 ლარს შეადგენს. საქმეში არსებული დოკუმენტაცია არ შეიცავდა მითითებას ობიექტის დანიშნულებასთან დაკავშირებით. ასეთ მითითებას არ შეიცავდა ქალაქის მთავარი არქიტექტორის წერილი, ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მასალები. ამდენად, არ დასტურდება სააპელაციო პალატის მიერ გამოყენებული კომპენსაციის თანხის გაანგარიშების საფუძველი.

საკასაციო სასამართლოს განმარტება: მოსარჩელემ სარჩელის სამართლებრივ საფუძვლად მიუთითა ქ. ბათუმის საკრებულოს 2009 წლის 27 ნოემბრის № 92 განკარგულება. საკასაციო პალატამ აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე მოითხოვდა კომპენსაციის გაცემის შესახებ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დაკისრებას ადმინისტრაციულ ორგანოზე, ამდენად, სახეზეა სას.კ-ის 23-ე მუხლით გათვალისწინებული მავალდებელი სარჩელი. პალატამ განმარტა, რომ აქტის გამოცემის დავალების აუცილებელი პირობა არის ადმინისტრაცი-

ული ორგანოს მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. ამდენად, სასამართლოს გადაწყვეტილებით აქტის გამოცემის დავალება შეუძლებელია, თუ ბათილად არ გამოცხადდება ადმინისტრაციული ორგანოს ის აქტი, რომლითაც უარყოფილია მოსარჩელის მოთხოვნა.

საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ გადამწყვეტი მნიშვნელობა კომპენსაციის ოდენობის განსაზღვრისათვის უნდა მიენიჭოს არა იმას, თუ რა მიზნით იყენებდა უნებართვოდ აშენებულ ობიექტს მოსარჩელე, არამედ ხსენებული განკარგულებით დადგენილ პირობებს. თვითმმართველი ქ. ბათუმის საკრებულოს 27.11.09წ. №92 განკარგულების მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული ოდენობით კომპენსაცია გაიცემა მხოლოდ იმ პირობით, თუ კომპენსაციის გაცემის საფუძვლად წარმოდგენილ დოკუმენტში პირდაპირ იქნებოდა მითითებული საზოგადოებრივი (არასაცხოვრებელი) ობიექტის მშენებლობა. ოქმში კი აღნიშნულია, რომ კომპენსაციის გაცემის საფუძვლად წარმოდგენილ დოკუმენტში არ იყო მითითება საზოგადოებრივი (არასაცხოვრებელი) ობიექტის მშენებლობისათვის ნებართვის გაცემის თაობაზე.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ გააუქმა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის დაუბრუნა იმავე სასამართლოს.

3.10. უნებართვო მშენებლობის, რეკონსტრუქციის ან/და დემონტაჟის წარმოება მშენებლობის განხორციელების სპეციალური რეჟიმის ზონაში

მოსარგებლეს მესაკუთრის მსგავსად ეკისრება ვალდებულება უზრუნველყოს სათანადო სამშენებლო ნორმების დაცვა, მის სარგებლობაში არსებული ნაგებობის უსაფრთხოების მოთხოვნებთან შესაბამისობა და შემდგომში კანონშესაბამისი ექსპლუატაცია. დაუშვებელია ერთი სამართალდარღვევის სუბიექტის მიერ ჩადენილი დარღვევის გამო პასუხი აგოს სხვა სუბიექტმა

- პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 44-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2015 წლის 7 ივლისის განმარტება საქმეზე №ბს-704-690(2კ-14) (<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>)

საქმის ფაქტობრივ-სამართლებრივი გარემოებები: მოსარჩელის განმარტებით, 2013 წლის 11 მარტს ზედამხედველობის სამსახურის სპეციალისტებმა შეადგინეს მითითება, რომლითაც განესაზღვრა 3 დღე, რათა მოეხდინა, ქ. თბილისში მის კუთვნილ ტერიტორიაზე განთავსებული, რკინის კონსტრუქციის დემონტაჟი, რომელიც წარმოადგენდა გადაადგილებად სტაციონარულ კონსტრუქციას. მოგვიანებით, 2013 წლის 15 მარტს, ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის სპეციალისტის მიერ შედგენილ იქნა შემონიშნების აქტი მასზე, რომ მითითება არ შესრულდა, ხოლო 2013 წლის 11 აპრილს ადმინისტრაციულ ორგანოში გამართულ ზეპირ განხილვაზე უნებართვო მშენებლობისთვის დააჯარიმეს 8 000 ლარით, რის შემდგომაც ზედამხედველობის სამსახურის მიერ, 2013 წლის 11 აპრილს, გამოიცა შესაბამისი დადგენილება დაჯარიმების შესახებ. აღნიშნული დადგენილება გასაჩივრდა ქ. თბილისის მერიაში, რომლის განკარგულებით საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. მოსარჩელის განმარტებით, კონსტრუქცია, რის გამოც მოხდა მათი დაჯარიმება, წარმოადგენს, გადაადგილებად ლითონის გორგოლაჭებიან ურიკას (საზიდარს), რასაც არ სჭირდება არავითარი ნებართვა, გარდა ამისა, მითითების შედ-

გენის შემდეგ კომპანიამ მოახდინა ამ კონსტრუქციის ერთ ადგილას დასაწყობება, რის გამოც მას მიაჩნია, რომ უკანონოდ მოხდა კომპანიის დაჯარიმება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 7 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის შესახებ, არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2014 წლის 28 აპრილის გადაწყვეტილებით გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2013 წლის 7 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი სადავო აქტები.

სააპელაციო სასამართლომ, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებაზე დაყრდნობით განმარტა, რომ რკინა-ლითონის კონსტრუქცია (დახლი) წარმოადგენს დროებით შენობა-ნაგებობას, რომელიც მიიჩნევა I კლასს დაქვემდებარებულ ნაგებობად, რომლის განთავსებასაც ესაჭიროება კომპეტენტური ადმინისტრაციული ორგანოს არა ნებართვა, არამედ დასტური. სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის მიერ სამართალდარღვევის საქმის წარმოება არ განხორციელდა იმ სუბიექტის მიერ, ვინც ჩაიდინა აღნიშნული სამართალდარღვევა. სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, ზედამხედველობის სამსახურის სპეციალისტების მიერ შედგენილი მითითებიდან შემომწმების აქტამდე გასული დროის განმავლობაში სამართალდარღვევა აღმოფხვრილი იყო, კერძოდ, ხსენებული კონსტრუქცია გადაადგილებულ და დასაწყობებულ იქნა ერთ კონკრეტულ ადგილას და არ იყო გამართული საექსპლუატაციოდ, ანუ მისი გამოყენება არ ხდებოდა.

საკასაციო სასამართლოს განმარტება: პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსით მონესრიგებულია სამშენებლო სამართალდარღვევისას სანქციის დაკისრების წინაპირობები. საკასაციო სასამართლოს მითითებით, ამავე კოდექსის მე-14 მუხლის მე-2 პუნქტში ჩამოთვლილია სუბიექტები, რომელთა სამშენებლო საქმიანობაზე ზედამხედველობის სფეროში ვრცელდება ამ კოდექსის მოქმედება, ერთ-ერთი მათგანი არის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ან მოსარგებლე, თუ დაუდგენელია მშენებლობის მწარმოებელი პირი.

საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე სამშენებლო სამართალდარღვევისათვის პასუხისმგებლობა დაკისრება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც არ არის დადგენილი მართლსაწინააღმდეგო ქმედების ჩამდენი კონკრეტული პირი, არ ადასტურებს უძრავი ქონების მესაკუთრისათვის/მოსარგებლისათვის პასუხისმგებლობის დაკისრებას სხვისი ბრალისთვის. მესაკუთრე/მოსარგებლე პასუხს აგებს არა სხვისი, არამედ თავისი ბრალისათვის, რომელიც გამოვლინებას პოულობს მის უმოქმედობაში: მოსარგებლეს მესაკუთრის მსგავსად ეკისრება ვალდებულება, უზრუნველყოს სათანადო სამშენებლო ნორმების დაცვა, მის სარგებლობაში არსებული ნაგებობის უსაფრთხოების მოთხოვნებთან შესაბამისობა და შემდგომში კანონშესაბამისი ექსპლუატაცია. ამდენად, მოსარგებლის მიერ ამ ვალდებულებების შეუსრულებლობა იწვევს მისთვის კანონით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობის დაკისრებას. ეს ხდება იმ შემთხვევაში თუ არ არის დადგენილი უნებართვო მშენებლობის მწარმოებელი პირი.

ამასთან, აღნიშნული მუხლის შენიშვნის მე-2 პუნქტის მიხედვით, გაბარიტების ცვლილებად განიხილება ისეთი სამშენებლო საქმიანობა, რომლის დროსაც იცვლება შენობა-ნაგებობის საძირკვლის, გარე შემომზღუდავი კონსტრუქციების ან/და სახურავის

პარამეტრები (მიშენება, დაშენება, შენობა-ნაგებობის სიმაღლის გაზრდა და ა. შ.), ხოლო მშენებლობის შედეგად წარმოქმნილი ობიექტი არის შენობა-ნაგებობის არსებითი შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევება შეუძლებელია მთლიანი შენობა-ნაგებობის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე.

საკასაციო პალატამ ასევე განმარტა, რომ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-3 მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, ახალი მშენებლობა არის მშენებლობა, რომელიც ხორციელდება მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილში, სადაც არ დგას შენობა-ნაგებობა, ან ხდება არსებულის მთლიანად ჩანაცვლება. ამ მუხლიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ ხსენებული რკინა-ლითონის კონსტრუქციის განთავსება წარმოადგენს ახალ მშენებლობას და სიტყვები: „რომელიც იწვევს შენობა-ნაგებობის გაბარიტების ცვლილებას“ დაკავშირებულია „რეკონსტრუქციის წარმოებასთან“ და არა უნებართვო მშენებლობასთან. ამასთან, საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსით 44-ე მუხლში მითითებულია, რომ უნებართვო მშენებლობის განხორციელების, ასევე რეკონსტრუქციის ან/და დემონტაჟის წარმოებისას, რომელიც გამოიწვევს შენობა-ნაგებობის გაბარიტების ცვლილებას, დამრღვევი დაჯარიმდება მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში. ამავე კოდექსის 43-ე მუხლი კი ეხება თვითმმართველ ქალაქებს, გარდა ქ. თბილისის ტერიტორიისა.³⁸ საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო ადმინისტრაციული აქტები გამოცემული იყო არასათანადო დამრღვევის მიმართ და დაუშვებელია ერთი სამართალდარღვევის სუბიექტის მიერ ჩადენილი დარღვევის გამო პასუხი აგოს სხვა სუბიექტმა. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ უცვლელად დატოვა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება.

3.10.1. უნებართვო მშენებლობის, რეკონსტრუქციის ან/და დემონტაჟის წარმოება ქ. თბილისის ტერიტორიაზე; შენობა-ნაგებობის გაბარიტების უნებართვო ცვლილება

უნებართვო მშენებლობად არ ჩაითვლება პირველი კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის კანონით განსაზღვრული პროცედურების დაუცველად განხორციელება, თუ ნებართვის გამცემი ორგანო წერილობით დაადასტურებს კანონდარღვევით განხორციელებული მშენებლობის შესაძლებლობას;

შენობა-ნაგებობის გაბარიტების უნებართვო ცვლილება ვერ გამოიწვევს ახალი ნაგებობის უნებართვო მშენებლობაზე უფრო მკაცრ სანქციას;

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების შემადგენელი მიწის ნაკვეთი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას (საერთო საკუთრებას) წარმოადგენს

- პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 44.1 „ბ“ ქვეპუნქტი
- „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტი, მე-4 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტი
- „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის №57 დადგენილების 66.11. მუხლი

³⁸ იხ. პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 44-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 18 დეკემბრის განმარტება საქმეზე №ბს-210-209(კ-16) (<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>)

სასამართლოს ფაქტობრივ-სამართლებრივი შეცდომა: მოსარჩელემ სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას და მოითხოვა ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 10.02.2014წ. დადგენილებისა და ქ. თბილისის მერიის 31.03.2014წ. განკარგულების ბათილად ცნობა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 17.11.2014წ. გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 15.10.2015წ. გადაწყვეტილებით გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 17.11.2014წ. გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 10.02.2014წ. დადგენილება და ქ. თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურს დაევალი ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, სასკ-ის 32.1 მუხლის საფუძველზე ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის 31.03.2014წ. განკარგულება.

სააპელაციო პალატამ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელეს უნებართვო მშენებლობა არ უნარმოებია პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 44.1 მუხლით გათვალისწინებულ სპეციალური სტატუსის მქონე ტერიტორიების ფარგლებში, ამასთანავე, ღობის მოწყობას არ გამოუწვევია სხვა რომელიმე შენობის გაბარიტების ცვლილება. სასამართლომ მიიჩნია, რომ 44.1 მუხლის გამოყენების საფუძველს არ ქმნის მხოლოდ ის გარემოება, რომ უნებართვო მშენებლობა ნანარმოებია ქ. თბილისის ტერიტორიაზე, საჭიროა იმავდროულად იმის დადგენა, რომ უნებართვო მშენებლობამ გამოიწვია სხვა, უკვე არსებული ნაგებობის გაბარიტების ცვლილება. განსახილველ შემთხვევაში პალატამ დადგენილად ცნო, რომ არ შეცვლილა სხვა რომელიმე შენობა-ნაგებობის საძირკვლის, გარე შემომზღუდავი კონსტრუქციების ან/და სახურავის პარამეტრები, ღობე მოწყობილია სხვა ნაგებობისგან დამოუკიდებლად, ცალკე ტერიტორიაზე. ამდენად, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ 44.1 მუხლის ნაცვლად გამოყენებული უნდა ყოფილიყო პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 43-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი, რადგან მოსარჩელემ, მართალია, ღობე განათავსა თვითმმართველი ერთეულის – თბილისის კუთვნილ ტერიტორიაზე, მაგრამ ლითონის ღობის მოწყობას არ გამოუწვევია სხვა რომელიმე შენობა-ნაგებობის გაბარიტების ცვლილება, ამასთანავე მშენებლობა არ განხორციელებულა 44.1 მუხლით გათვალისწინებულ სპეციალური სტატუსის მქონე ზონაში.

სააპელაციო პალატას არ გამოუკვლევია ვის სახელზეა რეგისტრირებული ის მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განხორციელდა ლითონის ბოძების მონტაჟი.

საკასაციო სასამართლოს განმარტება: პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 44-ე მუხლი ითვალისწინებს დაჯარიმებას შენობა-ნაგებობის გაბარიტების შეუცვლელად უნებართვო მშენებლობის წარმოებისთვის.³⁹

ამდენად, საფუძველს მოკლებულია მითითება აღნიშნული კოდექსის 43-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის გადაწყვეტის შესახებ.

³⁹ იხ. პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 44.2 მუხლი.

საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ ახალი მშენებლობის შედეგად იქმნება ახალი ობიექტი ან ხდება არსებულის სრულიად ჩანაცვლება,⁴⁰ შესაბამისად, ახალი მშენებლობისას, უკეთუ ადგილი აქვს არა არსებულის მთლიანად ჩანაცვლებას ძველი ნაგებობის გაბარიტების დაცვით, არამედ სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებას მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილში, სადაც არ დგას ნაგებობა, ყოველთვის იქმნება ახალი გაბარიტი. შენობა ნაგებობის გაბარიტების უნებართვო ცვლილება ვერ გამოიწვევს ახალი ნაგებობის უნებართვო მშენებლობაზე უფრო მკაცრ სანქციას. განსახილველ შემთხვევაში დადგენას საჭიროებს ახალი მშენებლობის არსებობა და არა გაბარიტების ცვლილება. ამდენად, საქმის მასალებით არ დასტურდება ლითონის ბოძების დარჩენა თავდაპირველი დემონტაჟის შემდეგ, შესაბამისად, არ დასტურდება მეორედ წარდგენილი მითითების შესრულების მოლოდინი მავთულბადის მოხსნით, მით უფრო, რომ ლითონის ბოძები არის ღობის შემადგენელი ნაწილი, სამართალდარღვევის სრულად აღმოფხვრა გულისხმობდა ლითონის ბოძების დემონტაჟსაც.

საკასაციო პალატამ განმარტა, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტისა და მე-4 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების შემადგენელი მიწის ნაკვეთი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას (საერთო საკუთრებას) წარმოადგენს. მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისათვის მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის საზღვრები დგინდება „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის წესით“, ⁴¹ რომლის 2.2 მუხლის მიხედვით მრავალბინიანი სახლისათვის მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთი არის კანონმდებლობით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთი, რომელსაც გააჩნია საზღვარი, დადგენილი კოორდინატები, ადგილმდებარეობა და რეგისტრირებულია სსიპ – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამისი სამსახურის მიერ. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ნაკვეთი მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსის წინ მდებარეობს, შესაბამისად, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისათვის მიკუთვნებული ნაკვეთის საზღვრების დადგენის წესით⁴² შესაძლოა განსახილველი ნაკვეთი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თანასაკუთრებაში ირიცხებოდეს. ასეთ შემთხვევაში კერძო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე უნებართვო მშენებლობა იწვევს 44.1 მუხლის არა „ა“, არამედ „ბ“ ქვეპუნქტის გამოყენებას და შესაბამისად, შემცირებულ საჯარიმო სანქციას.

საკასაციო პალატამ, აგრეთვე, აღნიშნა, რომ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“⁴³ მე-19 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, პირველი კლასის შენობა-ნაგებობა მშენებლობის ნებართვას არ საჭიროებს, თუმცა ამ დადგენილების 66.1 მუხლის თანახმად, მშენებლობის მწარმოებელი პირი ვალდებულია დაიცვას კანონმდებლობით გათვალისწინებული მოთხოვნები, მან განზრახული მშენებლობის შესახებ განცხადებით უნდა აცნობოს მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოს,⁴⁴ რომელიც 5 დღის ვადაში წერილობით ადასტურებს დაგეგმილი მშენებლობის განხორციელების შესაძლებლობას.⁴⁵ აღნიშნულ მოთხოვნათა დარღვევით პირველი კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობა განიხილება უნებართვო მშენებლობად.⁴⁶ ამდენად, მართალია, კანონმდებლობა პირველი კლასის ნაგებობას არ მი-

⁴⁰ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 24.03.2009წ. №57 დადგენილების 3.5 მუხლი.

⁴¹ დამტკიცებულია საქართველოს მთავრობის 25.08.2010წ. №261 დადგენილებით.

⁴² იხ. საქართველოს მთავრობის 25.08.2010წ. №261 დადგენილების მე-3 და მე-4 მუხლები.

⁴³ დამტკიცებულია საქართველოს მთავრობის 24.03.2009წ. №57 დადგენილებით.

⁴⁴ იხ. საქართველოს მთავრობის №57 დადგენილების 66.2 მუხლი.

⁴⁵ იხ. საქართველოს მთავრობის №57 დადგენილების 66.7 მუხლი.

⁴⁶ იხ. საქართველოს მთავრობის №57 დადგენილების 66.10 მუხლი.

აკუთვნებს ისეთი მნიშვნელობის მქონე ობიექტს, რომლის მშენებლობაც საჭიროებს მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიებისა და კომპლექსური პროცედურების გავლას, თუმცა მშენებლობის განხორციელების შესაძლებლობის დადასტურების არარსებობისას მშენებლობის განხორციელების შემთხვევაში, კანონმდებელი აღნიშნულ ქმედებას უნებართვო მშენებლობას უტოლებს და ამით პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 44-ე მუხლის რეგულირების სფეროში აქცევს. ამასთანავე, იმის გათვალისწინებით, რომ პირველი კლასის ნაგებობების მოწყობა, როგორც წესი, საფრთხეს არ უქმნის პირთა სიცოცხლეს, ჯანმრთელობასა და უსაფრთხოებას, სანებართვო პირობების 66-ე მუხლის მე-11 პუნქტი ადგენს პირველი კლასის ნაგებობის არამართლზომიერად მოწყობის კანონიერად მიჩნევის სპეციალურ შესაძლებლობას: უნებართვო მშენებლობად არ ჩაითვლება პირველი კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის კანონით განსაზღვრული პროცედურების დაუცველად განხორციელება, თუ ნებართვის გამცემი ორგანო წერილობით დაადასტურებს კანონდარღვევით განხორციელებული მშენებლობის შესაძლებლობას.

საკასაციო პალატამ საქმე დააბრუნა სააპელაციო სასამართლოში საქმის გარემოებებისა და საქმეში არსებული მტკიცებულებების სწორი სამართლებრივი შეფასების მიზნით.

3.11. „ავტომგასამართი სადგურისა“ და „ტიქნიკური მომსახურების სადგურის“ ცნებების საკითხი; სასამართლო მიერ ექსპერტიზის დასკვნის შეფასება

ავტოსატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების შენობად მიიჩნევა შენობა, რომელიც განკუთვნილია ავტოსატრანსპორტო საშუალებების ტექნიკური მომსახურებისათვის განკუთვნილი სამუშაოების შესასრულებლად. „ზეთის შესაცვლელი ობიექტი“ არ არის „ავტომგასამართი სადგურის“ იდენტური და მიეკუთვნება „ტექნიკური მომსახურების სადგურს“

სასამართლოსთვის არანაირ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა, ექსპერტის დასკვნაც სასამართლოსათვის სავალდებულო არ არის, მაგრამ სასამართლოს უარი დასკვნის მიღებაზე დასაბუთებული უნდა იქნეს საქმეზე გამოტანილ გადაწყვეტილებაში ან განჩინებაში.

- საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 8 დეკემბრის №1-1/2935 ბრძანებით დამტკიცებული „ავტომგასამართი სადგურებისა და ავტომგასამართი კომპლექსების უსაფრთხოების წესების“ 2.2 მუხლი
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 172-ე მუხლი

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 16 მაისის განმარტება საქმეზე № ბს-1666-1638(კ-11) (<http://prg.supremecourt.ge/DetailViewAdmin.aspx>)

სასამართლოს ფაქტობრივ-სამართლებრივი შეცდომა: მოსარჩელემ სარჩელით მიმართა სასამართლოს და მოითხოვა ქ. ქუთაისის მერიის ბრძანებების და სანებართვო მოწმობის ბათილად ცნობა.

ქუთაისის სასამართლოს 2011 წლის 15 ივლისის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ 2011 წლის 29 სექტემბრის განჩინებით უცვლელად დატოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ისე, რომ არ დაასაბუთა ექსპერტის დასკვნის მიღებაზე უარი.

ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სა-ნებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-4, მე-19 და 65-ე მუხლებისა და დასახელებული ობიექტის სართუ-ლიანობისა და ფართის გათვალისწინებით მიიჩნიეს, რომ ნაგებობა წარმოადგენს პირ-ველი კლასის შენობას, რომელიც ზემოაღნიშნული დადგენილების 37-ე მუხლის პირ-ველი ნაწილით გათვალისწინებულ I სტადიას – ქალაქთმშენებლობითი პირობების დად-გენას (შემდგომში მინის ნაკვეთის სამშენებლო გამოყენების პირობების დამტკიცებას) არ საჭიროებს.

საკასაციო სასამართლოს განმარტება: „საქართველოს ტერიტორიაზე ტექნიკური ზე-დამხედველობისა და მშენებლობის სფეროში 1992 წლამდე მოქმედი ნორმების, წესე-ბისა და ტექნიკური რეგულირების სხვა დოკუმენტების გამოყენების შესახებ“ საქარ-თველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 18 თებერვლის №1-1/251 ბრძანების შესაბამისად, სამშენებლო საქმიანობაში დაშვებულ იქნა დანარ-თში მოცემული ტექნიკური ზედამხედველობისა და სამშენებლო სფეროში 1992 წლამ-დე მოქმედი სამშენებლო ნორმების გამოყენება, რომლის მიხედვით 10 და ნაკლებ მან-ქანაზე გათვლილი „ტექნიკური მომსახურების სადგურიდან“ საცხოვრებელ სახლამდე მანძილი უნდა შეადგენდეს 15 მეტრს.

საკასაციო სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ „ზეთის შესაცვლელი ობიექტი“ ნამდვი-ლად არ არის „ავტოგასამართი სადგურის“ იდენტური, მაგრამ დაუდგენელია, სააპე-ლაციო სასამართლო რა საფუძვლით არ მიაკუთვნებს „ზეთის შესაცვლელ ობიექტს“ „ტექნიკური მომსახურების სადგურს“.

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 8 დეკემბრის №1-1/2935 ბრძანებით დამტკიცებული „ავტოგასამართი სადგურებისა და ავტოგასამართი კომპლექსების უსაფრთხოების წესების“ 2.2 მუხლის შესაბამისად, ავტოგასამართი სად-გური არის ობიექტი, რომელიც უზრუნველყოფს ავტოსატრანსპორტო საშუალებისათ-ვის განკუთვნილი ნავთობპროდუქტების მიღებას, შენახვას, გაცემას, აგრეთვე ავტო-სატრანსპორტო საშუალებების, მძღოლებისა და მგზავრების მომსახურებას.

ზემოაღნიშნული წესი ახდენს „ავტოგასამართი სადგურის“ „ავტოსატრანსპორტო სა-შუალების მომსახურების შენობისაგან“ გამიჯვნას. კერძოდ, ავტოსატრანსპორტო სა-შუალებების მომსახურების შენობად „ავტოგასამართი სადგურებისა და ავტოგასამარ-თი კომპლექსების უსაფრთხოების წესების“ 2.6 მუხლის საფუძველზე, მიიჩნევა შენო-ბა, რომელიც განკუთვნილია ავტოსატრანსპორტო საშუალებების ტექნიკური მომსა-ხურებისათვის განკუთვნილი სამუშაოების შესასრულებლად. ამდენად, „ავტოგასამარ-თი სადგურის“ არსებობის აუცილებელ მახასიათებელს წარმოადგენს ნავთობპროდუქ-ტების მიღების, შენახვისა და გაცემის უზრუნველყოფა.

საკასაციო სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ სსკ-ის 172-ე მუხლის შესაბამისად, ექ-სპერტის დასკვნა – ტექნიკური მომსახურების სადგურიდან საცხოვრებელ სახლამდე 15 მეტრით დაცილების აუცილებლობის თაობაზე, სასამართლოსათვის სავალდებუ-ლო არ არის, მისი შეფასება ხდება სსკ-ის 105-ე მუხლით დადგენილი წესით, მაგრამ სასამართლოს უარი დასკვნის მიღებაზე დასაბუთებული, არგუმენტირებული და შე-საბამის საკანონმდებლო ნორმებზე დაფუძნებული უნდა იქნეს საქმეზე გამოტანილ გა-დანყვეტილებაში ან განჩინებაში. საკასაციო სასამართლომ არ გაიზიარა სააპელაციო სასამართლოს მითითება იმის თაობაზე, რომ ავტოსატრანსპორტო საშუალებების ტექ-

ნიკური მომსახურების სადგური და ავტოგასამართი სადგური არის ერთი და იგივე სახის ობიექტი, რომლის არსებობისათვისაც საჭიროა მარიგებელი სვეტების არსებობა. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლომ გააუქმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და საქმე დააბრუნა ხელახლა განსახილველად.

ბოლოქმა

სამშენებლო საქმიანობა ობიექტის მშენებლობის, მონტაჟის, რეკონსტრუქციისა და დემონტაჟის პროცესია, რომელიც ითვალისწინებს ტერიტორიის სივრცითი მოწყობის, დასახლებათა განვითარების დაგეგმარების, შენობა-ნაგებობათა ან მათი ნაწილების მშენებლობის განხორციელების, არქიტექტურული პროექტების ან სხვა საჭირო კვლევების განხორციელების დოკუმენტების მომზადებას და შედგება მშენებლობის წარმოებისა და სანებართვო პირობების შესრულების მთელი რიგი პროცესებისგან.

საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის, სანებართვო პირობების შესრულებისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების პროცესს არეგულირებს „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილება.

აღნიშნული დადგენილება მოიცავს საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვასთან დაკავშირებულ საჯარო სამართლებრივ ურთიერთობათა რეგულირების სფეროს, კერძოდ, არეგულირებს საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის, სანებართვო პირობების შესრულებისა და შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების პროცესს. დადგენილების მე-2 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მშენებლობის ნებართვის გაცემა და სანებართვო პირობების დადგენა ხორციელდება საკუთრების უფლების დაცვისა და რეალიზაციის პრინციპით.

მშენებლობის ნებართვის გამცემის უფლებამოსილებას წარმოადგენს ნებართვის მაძიებლის მიერ წარდგენილი განცხადებისა და თანდართული საბუთების დადგენილებით განსაზღვრულ მოთხოვნებთან შესაბამისობის შემოწმება.

მშენებლობის ნებართვა – განსაკუთრებული იერარქიის ნებართვა, როგორც წესი, იყოფა სამ ურთიერთდამოკიდებულ, მაგრამ ადმინისტრაციული წარმოების თვალსაზრისით დამოუკიდებელ სტადიად. მხოლოდ წინა სტადიით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებისა და დადებითი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდეგ შეუძლია ნებართვის მაძიებელს მოითხოვოს შემდგომი სტადიის ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება.

ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია მშენებლობის ნებართვა გასცეს დადგენილი წესის დაცვით, ხოლო უარი ნებართვის გაცემაზე უნდა იყოს დასაბუთებული.

აღსანიშნავია, რომ მხოლოდ მესაკუთრეს აქვს უძრავი ქონების სამშენებლო ნორმებთან შესაბამისობაში მოყვანის უფლება. შესაბამისად, მისი პასუხისმგებლობა განპირობებულია უმოქმედობით განახორციელოს კანონით განსაზღვრული შესაბამისი ლონისძიებები, კერძოდ, მიწის მესაკუთრე პასუხისმგებელია იმ შემთხვევაშიც კი, როდესაც დაუდგენელია ამ მიწაზე არსებული ნაგებობის ამშენებელი პირი, თუმცა ეს არ გულისხმობს ბრალის გარეშე, სხვის მიერ ჩადენილი სამართალდარღვევისთვის პასუხისმგებლობას. დაუშვებელია ერთი სამართალდარღვევის სუბიექტის მიერ ჩადენილი დარღვევის გამო პასუხი აგოს სხვა სუბიექტმა.

მოსარგებლეს, მესაკუთრის მსგავსად ეკისრება ვალდებულება უზრუნველყოს სათანადო სამშენებლო ნორმების დაცვა, მის სარგებლობაში არსებული ნაგებობის უსაფრთხოების მოთხოვნებთან შესაბამისობა და შემდგომში კანონშესაბამისი ექსპლუატაცია.

პირველი კლასის მშენებლობა წარმოებს ნებართვის გარეშე. შენობა-ნაგებობის მშე-

ნებლობის მწარმოებელი/დამკვეთი ვალდებულია განზრახული მშენებლობის შესახებ განცხადებით აცნობოს მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოს.

ჩვენ მიერ შესწავლილ მასალაში სამშენებლო სამართალდარღვევის მრავალი საკითხია განხილული.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებები სამშენებლო დავებთან დაკავშირებით ძალიან მნიშვნელოვანია როგორც ქვედა ინსტანციის სასამართლოებისათვის, ისე ადგილობრივი და თვითმმართველი სტრუქტურებისთვის.

2012-2017 წლების საკასაციო სასამართლოს განმარტებებისაგან ძირითადია შემდეგი:

სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება, უპირველეს ყოვლისა, არის სამშენებლო სამართალდარღვევის გამოსწორების მიზნით ჩატარებული საქმის წარმოება.

სამშენებლო სამართალდარღვევა თავისი ბუნებით წარმოადგენს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევას, რომლის განხილვა-შეფასების პროცესში სამართლებრივი ურთიერთობის მარეგულირებელ კონკრეტულ სამართლებრივ აქტებთან ერთად, სხვა მონესრიგების არარსებობის შემთხვევაში, სასამართლომ უნდა იხელმძღვანელოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსით რეგლამენტირებული ზოგადი პრინციპებით, კერძოდ, ადსკ-ის 33-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული სამართალდარღვევისათვის პირს სახდელი დაედება იმ ნორმატიული აქტით დაწესებულ ფარგლებში. ამასთან, იმისათვის, რომ პირი მიჩნეულიყო სამართალდამრღვევად, სახეზე უნდა იყოს სამართალდარღვევის შემადგენლობა, წინააღმდეგ შემთხვევაში გამორიცხულია პირის, როგორც სამართალდამრღვევის დაჯარიმება.

უნებართვო მშენებლობა თავისი ბუნებით არის დენადი სამართალდარღვევა, იგი უწყვეტად გრძელდება დროში და ითვლება დენადად მანამ, სანამ არ მოხდება მისი აღმოფხვრა, სამართლებრივ ჩარჩოებში მოქცევა.

საკასაციო პალატის განმარტებით, სამშენებლო სამართალდარღვევის შემდეგ მიღებულ ნორმას, თუ ის აუქმებს ან ამსუბუქებს ადმინისტრაციულ პასუხისმგებლობას, აქვს უკუქცევითი ძალა ე.ი. ვრცელდება ამ აქტის გამოცემამდე ჩადენილ სამართალდარღვევებზეც და გათვალისწინებულ უნდა იქნეს სამშენებლო სამართალდარღვევის საფუძველზე ჯარიმის დანიშვნისას.

სამშენებლო სამართალდარღვევის გამოვლენისას იურიდიულ პირს პასუხისმგებლობა დაეკისრება მიუხედავად იმისა, დადგენილია თუ არა სამართალდარღვევის ჩამდენი კონკრეტული ფიზიკური პირი. საკმარისია იურიდიული პირის მიერ წესის, დამტკიცებული პროექტის, მშენებლობის ნებართვის დარღვევის კონსტატაცია.

უძრავი ნივთის მოსარგებლეს მესაკუთრის მსგავსად ეკისრება ვალდებულება უზრუნველყოს სათანადო სამშენებლო ნორმების დაცვა, მის სარგებლობაში არსებული ნაგებობის უსაფრთხოების მოთხოვნებთან შესაბამისობა და შემდგომში კანონშესაბამისი ექსპლუატაცია.

სამართალდარღვევის დაკვალიფიცირებისთვის არ კმარა იმ გარემოებაზე მითითება, რომ მშენებლობა განხორციელებულია სათანადო დოკუმენტაციის გარეშე. უნდა დადგინდეს, არის თუ არა მშენებლობა დაჯარიმებულის მიერ განხორციელებული.

უკანონო მშენებლობის გამო დაჯარიმების შესახებ ინდივიდუალურ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა არ ათავისუფლებს დაჯარიმებულ პირს კანონის მოთხოვნების დაცვის ვალდებულებისაგან, კერძოდ, კანონთან შესაბამისობაში მოიყვანოს წარმოე-

ბული მშენებლობა.

უნებართვო მშენებლობა თავისი ბუნებით არის დენადი სამართალდარღვევა, იგი უწყვეტად გრძელდება დროში და ითვლება დენადად მანამ, სანამ არ მოხდება მისი აღმოფხვრა, სამართლებრივ ჩარჩოებში მოქცევა.

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 დროს, არამედ, ზემდგომი ორგანოების ან სასამართლოს მიერ სანქციის გამოყენების კანონიერების შემოწმების პერიოდს.

დაჯარიმება სამართალდამრღვევს არ ათავისუფლებს სამართალდარღვევის აღმოფხვრის ვალდებულებისაგან. სამართალდარღვევის გამოსწორება შესაძლებელია არა მხოლოდ დემონტაჟის გზით, არამედ უკანონო რეკონსტრუქციის ლეგალიზების გზითაც.

მნიშვნელოვანია ასევე სამართალდამრღვევის პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლების საკითხი.

პირველ რიგში, აღსანიშნავია, რომ სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანოს მიერ დაჯარიმების დადგენილების მიღებამდე სამშენებლო სამართალდარღვევის გამოსწორება ინვესტს დამრღვევის განთავისუფლებას პასუხისმგებლობისაგან.

მეორე, სამშენებლო საქმიანობაზე ზედამხედველობის განმახორციელებელმა ორგანომ უნდა მიიღოს დადგენილება სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ არსებობს მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს გადაწყვეტილება ობიექტის ლეგალიზების შესახებ.

დაუშვებელია უკანონო მშენებლობის დემონტაჟთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების განხორციელება ნაგებობის საკუთრებაში რეგისტრაციის შემდგომ პერიოდში.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო
თბილისი 0110, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32 ტელ.: (995 32) 2 99 04 18
www.supremecourt.ge

The Supreme Court of Georgia
32, Br. Zubalashvili str., Tbilisi 0110, Tel.: (995 32) 2 99 04 18
www.supremecourt.ge