

გორის რაიონული  
სასამართლო



GORI REGIONAL  
COURT

ქ. გორი, ს. ჯორბენაძის ქ. №30  
ტელ: 0370 27-31-58

Gori, S. Jorbenadze st. №30  
Tel: 0370 27-31-58

№3/255-22

12.01.23 წ.

კასპის მუნიციპალიტეტის მერია  
მის. ქ. კასპი კოსტავას 18

გეგზავნებათ გორის რაიონული სასამართლოს 2022 წლის 20 დეკემბრის  
გადაწყვეტილების ასლი.

დანართი: 28 (ოცდარვა) ფურც.

პატივისცემით,

ნინო შავდათუაშვილი

მოსამართლის თანაშემწე



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

20 დეკემბერი, 2022 წელი

ქ. გორი

### შესავალი ნაწილი

გორის რაიონული სასამართლო  
მოსამართლე დავით პაპუაშვილი

სხდომის მდივანი ლანა სარალიძე

მოსარჩელები: ინგა კურტანიძე, აბდულელაჰ აბბად ბ ალთოვერკი  
წარმომადგენელი: ლალი ჯდარკავა

მოპასუხე: კასპის მუნიციპალიტეტის მერია  
წარმომადგენლები: მარიტა დავითაშვილი, თამარ შენაბდიშვილი

დავის საგანი: მშენებლობის ნებართვის გაცემის დავალებულება

### აღწერილობითი ნაწილი:

#### 1. სასარჩელო მოთხოვნა

2022 წლის 26 ივლისის განცხადების საფუძველზე, ინგა კურტანიძისა და აბდულელაჰ აბბად ბ ალთოვერკის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდით 67.04.35.546) ერთი ერთეული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის ნებართვის დამადასტურებელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კასპის მუნიციპალიტეტის მერიისათვის დავალებულება.

სარჩელის თანახმად, ინგა კურტანიძისა (პირ. № 01019069025) და აბდულელაჰ აბბად ბ ალთოვერკის (საუდის არაბეთის მოქალაქე, პასპორტის № U058517) სახელზე საკუთრების უფლებით ირიცხება კასპის



მუნიციპალიტეტის სოფელ ქვემო ჭალაში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

მათ მიმართეს კასპის მუნიციპალიტეტის მერიას და მოითხოვეს ერთი ერთეული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის ნებართვა.

მიუხედავად იმისა, რომ მერიამ გასცა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ ბრძანება, კანონით გათვალისწინებულ ვადაში მშენებლობის ნებართვა აღარ გასცა.

მიწის ნაკვეთის განვითარებასთან დაკავშირებით, მერიამ მოითხოვა მოსარჩელეთა ხედავ-კონცეფციის წარდგენა, რათა შემდგომ ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაციის შემუშავების პროცესში გათვალისწინებინა მერიას მისი განაშენიანების პარამეტრები.

მოსარჩელებმა წარადგინეს პასუხი, რომ მიწის ნაკვეთზე არ იგეგმებოდა რაიმე დასასვენებელი კომპლექსური დასახლების (მათ შორის, სასტუმროს და მასთან დაკავშირებული ნაგებობების) მშენებლობა. მათი მიზანი იყო მხოლოდ ერთი ერთეული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა საკუთარი ოჯახების საჭიროებისათვის.

მიუხედავად ამისა, კასპის მუნიციპალიტეტის მერიამ არც ამის შემდეგ გასცა მშენებლობის ნებართვა.

## **2. მოპასუხის პოზიცია**

მოპასუხე კასპის მუნიციპალიტეტის მერიამ სარჩელი არ სცნო, მიუთითა და განმარტა, რომ ზოლო პერიოდში გაზრდილია სოფელ ქვემო ჭალის გარე უბნებში როგორც ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების, ასევე სხვა კომერციული თუ საყოფაცხოვრებო ობიექტების მშენებლობის ნებართვების გაცემით დაინტერესება.

იმის გამო, რომ არ მოხდეს სტიქიური განაშენიანება, დაცული იყოს მისასვლელი საავტომობილო გზების სტანდარტები, საკომუნიკაციო სისტემებით მომარაგება, მერიამ მიიღო სოფელ ქვემო ჭალაში მშენებლობის ნებართვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების შეჩერების გადაწყვეტილება, განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავებამდე.

სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ბანერითაც ირკვეოდა, რომ მოსარჩელები აპირებდნენ მთლიანი მიწის ნაკვეთის დაყოფას რამოდენიმე ერთეულად და მასზე სხვა ინდივიდუალური შენობა-ნაგებობების აშენებას.

### 3. ფაქტობრივი გარემოებები

#### 3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

მხარეთა შორის უდავო ფაქტობრივი გარემოებები არ დადგენილა.

#### 3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

**3.2.1.** კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ ქვემო ჭალაში მდებარე 948 მ<sup>2</sup> არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, № 67.04.35.546 საკადასტრო კოდით, 2021 წლის 22 ოქტომბრიდან საკუთრების უფლებით ირიცხება აბდულელაჰ აბბად ბ ალთოვერკისა (2/3 წილი) და ინგა კურტანიძის (1/3 წილი) სახელზე (ნაკვეთის წინა საკადასტრო კოდი 67.04.35.488);

მტკიცებულება: 2022 წლის 16 მარტის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს. ფ. 76-77).

**3.2.2.** ინგა კურტანიძემ, წარმომადგენლის მეშვეობით, 2022 წლის 8 ივლისს განცხადებით მიმართა კასპის მუნიციპალიტეტის მერიას და მოითხოვა ამ მიწის ნაკვეთის საშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება;

მტკიცებულება: განცხადება (ს. ფ. 183).

**3.2.3.** კასპის მუნიციპალიტეტის მერიის 2022 წლის 14 ივლისის № 882.82221955 ბრძანებით დამტკიცდა ამ მიწის ნაკვეთის საშენებლოდ გამოყენების პირობები: ა) სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1); ბ) განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი - კ1 - 0,5; გ) განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი - კ2 - 0,8; დ) გამწვანების კოეფიციენტი - კ3 - 0,3;

განიმარტა, რომ მშენებლობის ნებართვის გაცემის პირველი სტადია - მიწის ნაკვეთის საშენებლოდ გამოყენების პირობები - არ ითვალისწინებს საშენებლო სამუშაოების დაწყებას და ძალაშია 3 წლის განმავლობაში.

მტკიცებულება: კასპის მუნიციპალიტეტის მერიის 2022 წლის 14 ივლისის № 882.82221955 ბრძანება (ს. ფ. 184).

**3.2.4.** ინგა კურტანიძემ 2022 წლის 26 ივლისს განცხადებით მიმართა კასპის მუნიციპალიტეტის მერიას და მოითხოვა ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლის (II კლასი) მშენებლობის ნებართვა;

მტკიცებულება: 2022 წლის 26 ივლისის № 822220757-08 განაცხადი, CD დისკი (ს. ფ. 221-223).

**3.2.5.** ამ განაცხადთან ერთად წარდგენილი იქნა საინჟინრო-გეოლოგიური, პროექტის კონსტრუქციული და სხვა საექსპერტო შეფასება, საცხოვრებელი სახლის პროექტი, ფოტოები და მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებული სხვა დოკუმენტაცია;

მტკიცებულება: CD დისკი (ს. ფ. 223).

**3.2.6.** 2022 წლის 26 ივლისს განცხადების პასუხად კასპის მუნიციპალიტეტის მერიამ ინგა კურტანიძეს 2022 წლის 19 აგვისტოს აცნობა, რომ უახლოეს პერიოდში კასპის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ იგეგმება მუნიციპალიტეტის სივრცითი მოწყობის და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმარების გეგმის შემუშავება, იმის გამო, რომ მიწა დაყოფილია რამოდენიმე ათეულ ნაკვეთად. ინგა კურტანიძეს ეთხოვა მათი ხედვა-კონცეფციის წარდგენა, ამ მიწის ნაკვეთის განვითარებასთან დაკავშირებით, რათა შემდგომ ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის შემუშავების პროცესში გათვალისწინებული იქნეს მისი განაშენიანების პარამეტრები. ამასთან, განმცხადებელს უნდა გაეთვალისწინებინა, რომ, თუ დაგეგმილი იქნებოდა მთლიანი ტერიტორიის განაშენიანება, გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის შესაბამისად, ქალაქგარეთ 10 ჰექტარზე მეტ ფართობზე დასასვენებელი კომპლექსური დასახლების (მათ შორის, სასტუმროს და მასთან დაკავშირებული ნაგებობების) მშენებლობა საჭიროებდა სკრინინგის პროცედურის გავლას;

მტკიცებულება: კასპის მუნიციპალიტეტის მერიის 2022 წლის 19 აგვისტოს № 82-822223146 მიმართვა (ს. ფ. 185).

**3.2.7.** ინგა კურტანიძემ და აბდულელაჰ აბბად ბ ალთოვერკიმ 2022 წლის 22 აგვისტოს განცხადებით მიმართეს მერიას, სადაც აღნიშნეს, რომ მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში პირთა ჯგუფის მიერ ვრცელდება ცრუ ინფორმაცია, მოსარჩელებს მოიხსენიებენ შეურაცხმყოფელი სიტყვებით. ამ მიწაზე არ იგეგმება რაიმე სახის „არაბული სოფლის“ მშენებლობა, რუსეთის მოქალაქეებზე გასხვისება, ტერიტორიის შემოღობვა. ამ მიწაზე რეგისტრირებულია სახელმწიფო სერვიტუტის უფლება 11 ნაკვეთზე. იგეგმება ქართული ტრადიციული ჭიდაობის მოედნის მშენებლობა, ნაკვეთის დაყოფა და გაყიდვა ნებისმიერი მსურველისათვის - საქართველოს მოქალაქეებისათვის შეღავათიან ფასებში, კასპის მუნიციპალიტეტში მცხოვრები შემოსავლის არქონე 4 ოჯახისათვის მიწის ნაკვეთების გადაცემა, მათთვის საცხოვრებელი სახლების აშენება;

მტკიცებულება: განცხადება (ს. ფ. 186-187).

**3.2.8.** კასპის მუნიციპალიტეტის მერიის 2022 წლის 19 აგვისტოს № 82-822223146 მიმართვის პასუხად ინგა კურტანიძემ და აბდულელაჰ აბბად ბ ალთოვერკიმ 2022 წლის 23 აგვისტოს განცხადებით მიმართეს მერიას, სადაც აღნიშნეს, რომ ისინი გეგმავენ მათ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების გაყიდვას, რომლის შექენის შესაძლებლობა ექნება ნებისმიერ მსურველს (გარდა რუსეთის მოქალაქეებისა) - საქართველოს მოქალაქეებისათვის შეღავათიან ფასებში. ისინი არ გეგმავენ ამ მიწის ნაკვეთებზე არანაირი დასასვენებელი კომპლექსური დასახლების (მათ შორის, სასტუმროსა და მასთან დაკავშირებული ნაგებობების) მშენებლობას. ისინი მშენებლობას გეგმავენ და ნებართვას ითხოვენ მხოლოდ ერთ ერთეულ ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლზე მათი ოჯახების საჭიროებისათვის, რომ თავისუფალ დროს ოჯახის წევრებმა შეძლონ იქ მისვლა და დასვენება.

განმცხადებლებმა ითხოვეს კანონით დადგენილ ვადებში ერთი ერთეული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა;

მტკიცებულება: „პასუხი წერილზე“ (ს. ფ. 19).

**3.2.9.** ინგა კურტანიძემ და აბდულელაჰ აბბად ბ ალთოვერკიმ კვლავ მიმართეს განცხადებით კასპის მუნიციპალიტეტის მერიას 2022 წლის 4 ოქტომბერს, სადაც მიუთითეს, რომ მერიის 2022 წლის 19 აგვისტოს წერილზე პასუხი გაცემა 2022 წლის 23 აგვისტოს, თუმცა მშენებლობის ნებართვა გაცემული ამ დრომდე არ იყო, მათ ითხოვეს მშენებლობის ნებართვის გაცემა;

მტკიცებულება: განცხადება (ს. ფ. 188-189).

**3.2.10.** კასპის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკური განვითარების სამსახურის პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელის დროებით მოვალეობის შემსრულებელმა 2022 წლის 12 ოქტომბერს მერს აცნობა, რომ ბოლო პერიოდში განსაკუთრებით მაღალია კასპის მუნიციპალიტეტით დაინტერესება როგორც უცხოელი ინვესტორებით, ასევე ადგილობრივი კომპანიების მხრიდან, როგორც სამრეწველო, ასევე ტურისტული და სოციალური პროგრამების განხორციელების თვალსაზრისით. გახშირდა მიმართვები მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სამრეწველო საწარმოების, სასტუმროების, საცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობის ნებართვების მისაღებად, რის გამოც აუცილებელი ხდება მუნიციპალიტეტის საზღვრებში სივრცის დაგეგმარებისა და განაშენიანების გეგმის შემუშავება, რაც ხელს შეუწყობს დასახლებული ტერიტორიების ფიზიკური გარემოს მდგრად განვითარებას და ინფრასტრუქტურის მოწესრიგებას.

მერს ეთხოვა, რომ, საკითხის აქტუალობიდან გამომდინარე, მომავალი წლის ბიუჯეტში გათვალისწინებული იქნეს კასპის მუნიციპალიტეტის სივრცით და ქალაქთმშენებლობითი გეგმის შემუშავების ხარჯები;

მტკიცებულება: კასპის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკური განვითარების სამსახურის პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელის დროებით მოვალეობის შემსრულებლის 2022 წლის 12 ოქტომბრის № 08-822228516 მიმართვა (ს. ფ. 46).

**3.2.11.** 2022 წლის 4 ოქტომბრის განცხადებაზე კასპის მუნიციპალიტეტის მერიამ 2022 წლის 13 ოქტომბერს აცნობა, რომ უახლოეს მომავალში დაგეგმილი იყო მუნიციპალიტეტის სივრცითი მოწყობის და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმარების გეგმის შემუშავება, და, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 48-ე მუხლის შესაბამისად, მერიამ მიიღო გადაწყვეტილება, შეაჩეროს მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოება გეგმის დამტკიცებამდე;

მტკიცებულება: კასპის მუნიციპალიტეტის მერიის 2022 წლის 13 ოქტომბრის № 82-822228639 მიმართვა (ს. ფ. 45).

**3.2.12.** სარჩელის სასამართლოში აღძვრის შემდეგ (2022 წლის 11 ოქტომბერი), 2022 წლის 16 ნოემბერს, ინგა კურტანიძემ და აბდულელაჰ აბბად ბ ალთოვერკიმ განცხადებით მიმართეს კასპის მუნიციპალიტეტის მერიას, სადაც აღნიშნეს, რომ საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 107-ე მუხლის თანახმად, თუ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში არ იქნა მიღებული დადებითი ან უარყოფითი გადაწყვეტილება მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებით, მშენებლობის ნებართვა გაცემულად ჩაითვლება. 2022 წლის 26 ივლისიდან იმ დრომდე კი გასული იყო ყველანაირი ვადა, და ითხოვეს ნებართვის გაცემა;

მტკიცებულება: განცხადება (ს. ფ. 191-192).

**3.2.13.** ამ განცხადების პასუხად, კასპის მუნიციპალიტეტის მერიამ 2022 წლის 28 ნოემბერს განმცხადებლებს აცნობა, რომ, ვინაიდან გაზრდილი იყო მიმართვები სოფელ ქვემო ჭალაში მშენებლობების ნებართვასთან დაკავშირებით, ხოლო იმ უტაპზე არ არსებობდა მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმა (რომ არ მოხდეს მომავალში ტერიტორიის ქაოსური განაშენიანება, სამშენებლო განვითარება უზრუნველყოფილი იყოს სათანადო ინფრასტრუქტურით, სრულყოფილი

მისასვლელი გზებით და ა. შ.), მუნიციპალიტეტი მოკლებულია შესაძლებლობას, დღეის მდგომარეობით, მიიღოს გადაწყვეტილება მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე ერთი ერთეული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის პროექტის შეთანხმების და მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე;

მტკიცებულება: კასპის მუნიციპალიტეტის მერიის 2022 წლის 28 ნოემბრის № 82-822233268 მიმართვა (ს. ფ. 193).

**3.2.14.** კასპის მუნიციპალიტეტის მერიის 2022 წლის 25 ნოემბრის ბრძანებით, „კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ ქვემო ჭალაში ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდით 67.04.35.546) სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ“ 2022 წლის 14 ივლისის № 82.82221955 ბრძანების დამატებით შესწავლის მიზნით, შეიქმნა სამუშაო აგუფი;

მტკიცებულება: კასპის მუნიციპალიტეტის მერიის 2022 წლის 25 ნოემბრის № 82.822232922 ბრძანება (ს. ფ. 194).

**3.2.15.** კასპის მუნიციპალიტეტის მერიამ 2022 წლის 25 ნოემბერს მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 141-ე მუხლის მე-3 ნაწილისა და „საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტოს მიერ მომსახურების გაწევის სახეების, შესაბამისი საფასურების განაკვეთების, საფასურების გადახდის, მათი გადახდისაგან გათავისუფლებისა და გადახდილი საფასურების დაბრუნების წესის“ (დამტკიცებულია საქართველოს მთავრობის 2022 წლის 7 ივნისის № 280 დადგენილებით) შესაბამისად, მოახდინოს, სამინისტროს კომპეტენციის ფარგლებში, კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ ქვემო ჭალის ადმინისტრაციულ ერთეულში ქალაქთმშენებლობითი გეგმის პროექტის შემუშავება;

მტკიცებულება: კასპის მუნიციპალიტეტის მერიის 2022 წლის 25 ნოემბრის № 82-822232948 მიმართვა (ს. ფ. 195).

**3.2.16.** საქართველოს ენერჯეტიკისა და წყალმომარაგების მარეგულირებელი ეროვნული კომისიის მიერ 2022 წლის 11 ნოემბრის მიმართვით საქართველოს მთავრობას, საქართველოს რეგიონალური განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს, სსიპ „სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტოს“ ეცნობათ, რომ „სასშელი წყლის მიწოდებისა და მოხმარების წესებში“ შევიდა ცვლილება, რომლითაც



შესაბამისი წყალმომარაგების სისტემის მოწყობაზე იკრძალება ახალი ობიექტის წყალმომარაგების სისტემასთან მიერთება, თუ მისაერთებელი ობიექტი მდებარეობენ სანიტარიული დაცვის ზონაში ან/და ისეთ ტერიტორიაზე, სადაც კანონმდებლობა სავალდებულოდ ითვალისწინებს მისაერთებელი ობიექტის ტერიტორიაზე განაშენიანების გეგმის დამუშავებას და ამ ობიექტის მიერ მოთხოვნილია ისეთი პარამეტრებით მიერთება, რომლის დაკმაყოფილებასაც არსებითი განახლების/განვითარების გარეშე, არსებული წყალმომარაგების სისტემა ვერ უზრუნველყოფს. აღნიშნული აკრძალვა მოქმედებს მანამ, სანამ შესაბამისი წესის დაცვით არ მოხდება არსებული წყალმომარაგების სისტემის განახლება/განვითარება მოთხოვნილი მიერთებისათვის საჭირო პარამეტრების შესაბამისად.

იმის გათვალისწინებით, რომ წყალმომარაგების სისტემის მოწყობა დაგეგმილი მშენებლობის საჭიროებიდან გამომდინარე, შესაძლებელია, დაკავშირებული იყოს გაუთვალისწინებელ ხარჯებსა და დროსთან, რომლის წინასწარ არცოდნა დააზარალებს დეველოპერულ/სამშენებლო სექტორს, ასევე მშენებარე ობიექტის მესაკუთრეებს, მნიშვნელოვანია, დაგეგმილი ობიექტის წყალმომარაგების ქსელზე მიერთების საკითხი დაზუსტდეს მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე, განაშენიანების გეგმის დამუშავების ეტაპზევე, რათა თავიდან იქნეს აცილებული წყალმომარაგების სისტემის განაშენიანებით გამოწვეული შეფერხება და ამ სისტემის მშენებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები წინასწარ იქნეს გათვალისწინებული მშენებლობით დაინტერესებული პირის მიერ.

კომისიის მიერ ადრესატებს ეთხოვათ შუამდგომლობის აღძვრა მუნიციპალიტეტებთან, რათა მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წესში გაითვალისწინონ წყალმომარაგების სისტემის თავისებურება (აღინიშნა, რომ ამ ცვლილებების ასახვა უკვე მოხდა ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2022 წლის 4 ნოემბრის დადგენილებით);

მტკიცებულება: საქართველოს ენერგეტიკისა და წყალმომარაგების მარეგულირებელი ეროვნული კომისიის მიერ 2022 წლის 11 ნოემბრის № 1/12-1-10921 შიშართვა (ს. ფ. 197-198).

**3.2.17.** სემეკის აღნიშნული მიმართვა გორის, კასპის, ქარელისა და ხაშურის მუნიციპალიტეტებში სახელმწიფო რწმუნებულის ადმინისტრაციის მიერ შესაბამის მუნიციპალიტეტებს გადაეგზავნათ 2022 წლის 22 ნოემბერს.

მტკიცებულება: გორის, კასპის, ქარელისა და ხაშურის მუნიციპალიტეტებში სახელმწიფო რწმუნებულის ადმინისტრაციის 2022 წლის 22 ნოემბრის №

## სამოტივაციო ნაწილი:

### 4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა რა მოცემული საქმე, მიაჩნია, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს, რამდენადაც დადგენილია, რომ მოსარჩელეთა 2022 წლის 26 ივლისის განცხადებაზე კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში არ იქნა მიღებული დადებითი ან უარყოფითი გადაწყვეტილება მეორე სტადიის - მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებით, რის გამოც მშენებლობის ნებართვა, ამავე კანონმდებლობის თანახმად, გაცემულად ითვლება.

### 5. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსი, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი, „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესი და პირობები“, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი.

### 6. სამართლებრივი შეფასება

სასამართლოს მიაჩნია, რომ, პირველ რიგში, უნდა გაირკვეს, თუ რომელი საკანონმდებლო რეგულაციით უნდა მოხდეს სადავო საკითხის გადაწყვეტა.

ზოგადად, მშენებლობასთან დაკავშირებით, შესაძლოა, გამოყენებულ იქნეს პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსი და საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი, ასევე ამ კანონებიდან გამომდინარე კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტები.

პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ მე-4 თავი არეგულირებს მომეტებული ტექნიკური საფრთხის შემცველ ობიექტებს და მათთან დაკავშირებულ პროცესებს, რომელთა წარმოება, მშენებლობა, მონტაჟი, შენახვა, ტრანსპორტირება, ბრუნვა, გამოყენება და განადგურება შეიცავს ნგრევის, აფეთქების, ემისიისა და ინტოქსიკაციის შესაძლებლობას და არის მომეტებული რისკი ადამიანის სიცოცხლის, ჯანმრთელობის, საკუთრებისა და გარემოსთვის, ასევე - საქართველოს ბაზარზე განთავსებული იმ პროდუქტების ზედამხედველობის საკითხებს, რომელთა მიმართ

დადგენილია მოთხოვნები შესაბამისი ტექნიკური რეგლამენტებით და რომლებსთვისაც ბაზარზე ზედამხედველობის ორგანოდ განსაზღვრულია სსიპ „ბაზარზე ზედამხედველობის სააგენტო“ (იხ. მე-14 მუხლი).

ამ თავში გამოყენებული ტერმინები და მარეგულირებელი ნორმები გამოიყენება V კლასის შენობა-ნაგებობის მიმართ. ამ თავით არ რეგულირდება: ა) სამშენებლო საქმიანობა, რომელიც არ საჭიროებს მშენებლობის ნებართვას; ბ) საშიშ ობიექტებთან დაკავშირებული ის ობიექტები და საქმიანობა, რომელთა კონტროლს არ ითვალისწინებს ეს თავი. გ) საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსით განსაზღვრული I-IV კლასების შენობა-ნაგებობებთან დაკავშირებული საკითხები.

დადგენილია და სადავო არაა, რომ ინგა კურტანიძემ, 2022 წლის 26 ივლისს მიმართა რა კასპის მუნიციპალიტეტის მერიას, მოითხოვა ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლის (II კლასი) მშენებლობის ნებართვა (ს. ფ. 221-222).

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოცემული დავის გადაწყვეტა უნდა მოხდეს საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსისა და მის საფუძველზე გამოცემული „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების“ (დამტკიცებულია საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის № 255 დადგენილებით) მიხედვით, რომელიც არეგულირებს I-IV კლასების შენობა-ნაგებობებთან დაკავშირებული საკითხებს.

საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის № 255 დადგენილებით დამტკიცებული „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების“ პრეამბულის 1-ლი მუხლისა და ძირითადი ნაწილის 1-ლი მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, აღნიშნული წესი და პირობები დატკიცებულია საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 142-ე მუხლის პირველი ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, და ეს წესი განსაზღვრავს იმ შენობა-ნაგებობათა კლასებს და მშენებლობის სახეებს, რომელიც ექვემდებარება მშენებლობის ნებართვას ან მშენებლობის შეტყობინებას, გარდა V კლასის შენობა-ნაგებობისა.

კასპის მუნიციპალიტეტის მერიის 2022 წლის 14 ივლისის № 882.82221955 ბრძანებაც, რომლითაც დამტკიცდა სადავო მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები, მთლიანად ეფუძნება ამ 2 ნორმატიულ აქტს - საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსსა და საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №

255 დადგენილებას (ს. ფ. 16).

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 101-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების მიხედვით, მშენებლობის ნებართვა გაცემა ორ სტადიად, გარდა ამ კოდექსის 108-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევისა (სამსტადიანი წარმოება): ა) I სტადია - მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება; ბ) II სტადია - მშენებლობის ნებართვის გაცემა. მშენებლობის ნებართვის გაცემის თითოეულ სტადიაზე მიმდინარეობს დამოუკიდებელი ადმინისტრაციული წარმოება.

დადგენილია, რომ კასპის მუნიციპალიტეტის სოფელ ქვემო ჭალაში მდებარე 948 მ<sup>2</sup> არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, № 67.04.35.546 საკადასტრო კოდით, 2021 წლის 22 ოქტომბრიდან საკუთრების უფლებით ირიცხება აბდულელაჰ აბზად ზ ალთოვერკისა (2/3 წილი) და ინგა კურტანიძის (1/3 წილი) სახელზე (ნაკვეთის წინა საკადასტრო კოდი 67.04.35.488).

ინგა კურტანიძემ, წარმომადგენლის მეშვეობით, 2022 წლის 8 ივლისს განცხადებით მიმართა კასპის მუნიციპალიტეტის მერიას და მოითხოვა ამ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება, ანუ განაცხადი გააკეთა მშენებლობის ნებართვის 1-ლი სტადიის გავლაზე.

კასპის მუნიციპალიტეტის მერიის 2022 წლის 14 ივლისის № 882.82221955 ბრძანებით დამტკიცდა ამ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები: ა) სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1); ბ) განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი - კ1 - 0.5; გ) განაშენიანების ინტესივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი - კ2 - 0.8; დ) გამწვანების კოეფიციენტი - კ3 - 0,3;

განიმარტა, რომ მშენებლობის ნებართვის გაცემის პირველი სტადია - მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები - არ ითვალისწინებს სამშენებლო სამუშაოების დაწყებას და ძალაშია 3 წლის განმავლობაში.

ეს კი იმას ნიშნავს, რომ ინგა კურტანიძის განცხადებაზე მისთვის დადებითად დასრულდა მშენებლობის ნებართვის გაცემის 1-ლი სტადიაზე მიმდინარე დამოუკიდებელი ადმინისტრაციული წარმოება.

ინგა კურტანიძემ 2022 წლის 26 ივლისს განცხადებით მიმართა კასპის მუნიციპალიტეტის მერიას და მოითხოვა ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლის (II კლასი) მშენებლობის ნებართვა.

ამ განაცხადთან ერთად წარდგენილი იქნა საინჟინრო-გეოლოგიური,

პროექტის კონსტრუქციული და სხვა საექსპერტო შეფასება, საცხოვრებელი სახლის პროექტი, ფოტოები და მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებული სხვა დოკუმენტაცია.

ამით კი მან განაცხადი გააკეთა მშენებლობის ნებართვის მე-2, ბოლო სტადიის გავლაზე.

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 107-ე მუხლის 1-ლი - მე-4 ნაწილების თანახმად, მშენებლობის ნებართვა გაცემა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოებით, წარდგენილი განცხადებისა და თანდართული დოკუმენტაციის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ ნუსხასთან შესაბამისობისა და ხარვეზის დადგენისთვის გამოიყენება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 83-ე მუხლით გათვალისწინებული წესები. მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, ამ კოდექსის 109-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევის გარდა, მშენებლობის ნებართვის გაცემის ან მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება მიიღოს 20 სამუშაო დღის ვადაში. თუ საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დასადგენად აუცილებელია ამ მუხლის მე-3 ნაწილით ადმინისტრაციული წარმოებისთვის განსაზღვრულზე მეტი ვადა, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია, ამ ვადის გასვლამდე მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული წარმოების ვადის არაუმეტეს 20 სამუშაო დღით, ხოლო კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონის შემთხვევაში - არაუმეტეს 30 სამუშაო დღით გაგრძელების თაობაზე.

მითითებული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, ნათელია, რომ მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებული პირველი სტადიისაგან დამოუკიდებელი მე-2 (ბოლო) სტადიის ადმინისტრაციული წარმოებისას შესაძლებელია, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული იქნეს შემდეგი გადაწყვეტილებები:

ა) თუ ადმინისტრაციული ორგანო მიიჩნევს, რომ წარდგენილი განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია არ შეესაბამება საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ ნუსხას, მან უნდა გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ხარვეზის დადგენის შესახებ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 83-ე მუხლით გათვალისწინებული წესების შესაბამისად.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 83-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო 3 დღის ვადაში ამოწმებს

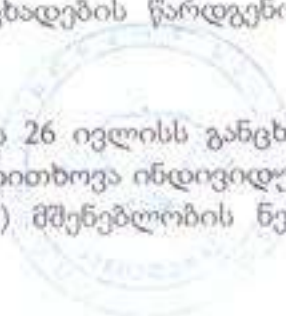
განცხადების შესაბამისობას ამ კოდექსის 78-ე მუხლის მოთხოვნებთან (განცხადების შინაარსი). თუ განმცხადებელი ადმინისტრაციულ ორგანოს არ წარუდგენს კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით გათვალისწინებულ რაიმე დოკუმენტს ან სხვა ინფორმაციას, რაც აუცილებელია საქმის გადაწყვეტისათვის, ადმინისტრაციული ორგანო განმცხადებელს განუსაზღვრავს ვადას, რომლის განმავლობაშიც მან უნდა წარადგინოს დამატებითი დოკუმენტი ან ინფორმაცია. თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, დამატებითი დოკუმენტის ან სხვა ინფორმაციის წარდგენის დაწესებული ვადა არ შეიძლება იყოს 5 დღეზე ნაკლები. ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია, განმცხადებლის მოთხოვნით, მხოლოდ ერთხელ, მაგრამ არა უმეტეს 15 დღით, გააგრძელოს დოკუმენტის ან სხვა ინფორმაციის წარდგენის ვადა. თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, დამატებითი დოკუმენტის ან სხვა ინფორმაციის წარდგენამდე განცხადების განხილვის ვადის დინება შეჩერებულიად ითვლება. თუ დადგენილ ვადაში განმცხადებელი არ წარადგენს შესაბამის დოკუმენტს ან ინფორმაციას, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია, გამოიტანოს გადაწყვეტილება განცხადების განუხილველად დატოვების შესახებ. განცხადების განხილვის ვადის დინება განახლდება შესაბამისი საბუთის ან ინფორმაციის წარდგენისთანავე.

ბ) თუ ადმინისტრაციული ორგანო მიიჩნევს, რომ საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დასადგენად აუცილებელია 20 დღეზე მეტი ვადა, მან ამ ვადის გასვლამდე უნდა მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული წარმოების ვადის არაუმეტეს 20 სამუშაო დღით გაგრძელების შესახებ.

გ) თუ ადმინისტრაციული ორგანო მიიჩნევს, რომ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, კანონმდებლობიდან გამომდინარე, არ იძლევა მშენებლობის ნებართვის გაცემის საფუძველს, იგი ვალდებულია, მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის შესახებ განცხადების წარდგენიდან 20 სამუშაო დღის ვადაში.

დ) თუ ადმინისტრაციული ორგანო მიიჩნევს, რომ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, კანონმდებლობიდან გამომდინარე, იძლევა მშენებლობის ნებართვის გაცემის საფუძველს, იგი ვალდებულია, გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ განცხადების წარდგენიდან 20 სამუშაო დღის ვადაში.

როგორც აღინიშნა, ინგა კურტანიძემ 2022 წლის 26 ივლისს განცხადებით მიმართა კასპის მუნიციპალიტეტის მერიას და მოითხოვა ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლის (II კლასი) მშენებლობის ნებართვა,



რითაც მან განაცხადი გააკეთა მშენებლობის ნებართვის მე-2 (ბოლო) სტადიის გავლაზე.

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 107-ე მუხლის მე-3 ნაწილით განსაზღვრული 20 სამუშაო დღე სრულდებოდა 2022 წლის 23 აგვისტოს.

2022 წლის 26 ივლისს განცხადების პასუხად კასპის მუნიციპალიტეტის მერიამ ინგა კურტანიძეს 2022 წლის 19 აგვისტოს აცნობა, რომ უახლოეს პერიოდში კასპის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ იგეგმება მუნიციპალიტეტის სივრცითი მოწყობის და ქალაქმშენებლობითი დაგეგმარების გეგმის შემუშავება. იმის გამო, რომ მიწა დაყოფილია რამოდენიმე ათეულ ნაკვეთად, ინგა კურტანიძეს ეთხოვა მათი ხედვა-კონცეფციის წარდგენა, ამ მიწის ნაკვეთის განვითარებასთან დაკავშირებით, რათა შემდგომ ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაციის შემუშავების პროცესში გათვალისწინებული იქნეს მისი განაშენიანების პარამეტრები. ამასთან, განმცხადებელს უნდა გაეთვალისწინებინა, რომ, თუ დაგეგმილი იქნებოდა მთლიანი ტერიტორიის განაშენიანება, გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის შესაბამისად, ქალაქგარეთ 10 ჰექტარზე მეტ ფართობზე დასასვენებელი კომპლექსური დასახლების (მათ შორის, სასტუმროს და მასთან დაკავშირებული ნაგებობების) მშენებლობა საჭიროებდა სკრინინგის პროცედურის გავლას.

ამ მიმართვის შინაარსიდან გამომდინარე, უნდა გაირკვეს, წარმოადგენს თუ არა იგი საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 107-ე მუხლის 1-ლი - მე-4 ნაწილებით განსაზღვრულ რომელიმე ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტს:

ა) იმ შემთხვევაში, თუ მიიჩნევა, რომ 2022 წლის 19 აგვისტოს მიმართვა არის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ხარვეზის დადგენის შესახებ, მაშინ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 83-ე მუხლის შესაბამისად, კასპის მუნიციპალიტეტის მერიას უნდა განესაზღვრა არანაკლებ 5 დღის ვადით დრო და მოეთხოვა კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით გათვალისწინებულ რაიმე დოკუმენტი ან სხვა ინფორმაცია, რაც აუცილებელი უნდა ყოფილიყო საქმის გადაწყვეტისათვის, ხოლო თუ დადგენილ ვადაში განმცხადებელი არ წარადგენდა შესაბამის დოკუმენტს ან ინფორმაციას, ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა გამოეტანა გადაწყვეტილება განცხადების განუხილველად დატოვების შესახებ.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ 2022 წლის 19 აგვისტოს მიმართვა არ

წარმოადგენს ხარვეზის დადგენის შესახებ აქტს, რამდენადაც, არც შინაარსობრივი და არც ფორმალური თვალსაზრისით, შეიცავს ხარვეზის დადგენის შესახებ აქტის რეკვიზიტებს: არ არის მითითებული, კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით გათვალისწინებულ რა დოკუმენტს ან ინფორმაციას ითხოვდა მერია, რაც აუცილებელი უნდა ყოფილიყო საქმის გადაწყვეტისათვის.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 81-ე მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის, მოსთხოვოს განმცხადებელს, წარადგინოს სხვა რაიმე დამატებითი საბუთი ან ინფორმაცია კანონით გათვალისწინებული საბუთის ან ინფორმაციის გარდა. დაუშვებელია ამ მუხლის პირველ ნაწილში აღნიშნული საფუძველით ადმინისტრაციული წარმოების შეჩერება ან განცხადების განხილვაზე უარის თქმა.

ადმინისტრაციული ორგანოს მითითება, რომ უახლოეს პერიოდში კასპის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ იგეგმება მუნიციპალიტეტის სივრცითი მოწყობის და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმარების გეგმის შემუშავება და იმის გამო, რომ მიწა დაყოფილია რამოდენიმე ათეულ ნაკვეთად, ინგა კურტანიძეს ეთხოვა მათი ხედვა-კონცეფციის წარდგენა, ამ მიწის ნაკვეთის განვითარებასთან დაკავშირებით, რათა შემდგომ ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის შემუშავების პროცესში გათვალისწინებული იქნეს მისი განაშენიანების პარამეტრები, არ წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებული მეორე სტადიის გადაწყვეტისათვის საჭირო და აუცილებელ წინაპირობას.

ამგვარი ინფორმაცია წარდგენილი იქნებოდა თუ არა განმცხადებლის მიერ, ეს გარემოება მშენებლობის ნებართვის გაცემასა თუ მასზე უარის თქმის საფუძველს არანაირად ქმნიდა.

ადმინისტრაციულ ორგანოს არც მიუთითებია, კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით გათვალისწინებულ რა დოკუმენტს ან ინფორმაციას ითხოვდა მერია, რაც აუცილებელი უნდა ყოფილიყო საქმის გადაწყვეტისათვის.

მერიის მიერ მოთხოვნილი ინფორმაცია შესაძლოა, საჭირო გამხდარიყო მხოლოდ მთლიანი მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მოთხოვნის შემთხვევაში.

გარდა ამისა, ინგა კურტანიძემ მაინც წარადგინა მოთხოვნილი ინფორმაცია 2022 წლის 23 აგვისტოს.

იმ შემთხვევაშიც, თუკი ჩაითვლებოდა, რომ 2022 წლის 19 აგვისტოს



მიმართვა წარმოადგენდა ხარვეზის დადგენის შესახებ აქტს, განმცხადებლების მიერ მოთხოვნილი ინფორმაცია წარდგენილი იქნა 23 აგვისტოს, თუმცა რაიმე სახის გადაწყვეტილება მშენებლობის ნებართვის გაცემასა თუ მასზე უარის თქმის შესახებ მერიის მიერ კანონით დადგენილ ვადაში არც ამჯერად იქნა მიღებული.

თუკი ადმინისტრაციული ორგანო მიიჩნევდა, რომ დადგენილ ვადაში განმცხადებელს არ წარუდგენია შესაბამისი დოკუმენტი ან ინფორმაცია, უფლებამოსილი იყო, გამოეტანა გადაწყვეტილება განცხადების განუხილველად დატოვების შესახებ.

მოცემულ შემთხვევაში არც ამგვარი გადაწყვეტილება იქნა მიღებული.

ამდენად, დადგენილია, რომ 2022 წლის 19 აგვისტოს მიმართვა არ წარმოადგენს ხარვეზის დადგენის შესახებ აქტს, ხოლო თუ ჩაითვლება, რომ ეს მიმართვა წარმოადგენდა ხარვეზის დადგენის შესახებ აქტს, განმცხადებლების მიერ მოთხოვნილი ინფორმაცია წარდგენილი იქნა 2022 წლის 23 აგვისტოს, და „ხარვეზის“ საფუძველი აღარ არსებობდა.

ბ) 2022 წლის 19 აგვისტოს მიმართვა, არც შინაარსობრივი და არც ფორმალური თვალსაზრისით, ასევე არ წარმოადგენს ადმინისტრაციული წარმოების ვადის არაუმეტეს 20 სამუშაო დღით გაგრძელების შესახებ გადაწყვეტილებას, რამდენადაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ მიმართვით ამგვარი გადაწყვეტილება არ მიუღია.

ასეთ შემთხვევაში, მას უნდა მიეთითებინა და დაესაბუთებინა, რატომ იყო შეუძლებელი კანონით დადგენილ 20 სამუშაო დღის ვადაში ნებართვის გაცემის ან გაცემაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება (მაგალითად, რთული კონსტრუქციის შენობა-ნაგებობის პროექტი იქნა წარდგენილი, ტანდართული დოკუმენტაცია იყო მრავალმხრივი და მოცულობითი და ა. შ.), და გაეგრძელებინა ეს ვადა არაუმეტეს 20 სამუშაო დღისა.

როგორც აღინიშნა, 2022 წლის 19 აგვისტოს მიმართვა არ წარმოადგენს ადმინისტრაციული წარმოების ვადის არაუმეტეს 20 სამუშაო დღით გაგრძელების შესახებ გადაწყვეტილებას.

გ) 2022 წლის 19 აგვისტოს მიმართვით ადმინისტრაციულ ორგანოს არ მიუჩნევია, რომ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, კანონმდებლობიდან გამომდინარე, არ იძლეოდა მშენებლობის ნებართვის გაცემის საფუძველს, და დასაბუთებული გადაწყვეტილება მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის შესახებ განცხადების წარდგენიდან 20 სამუშაო დღის ვადაში ამ მიმართვით არ მიუღია.

დ) ნათელია, რომ 2022 წლის 19 აგვისტოს მიმართვა, შინაარსიდან გამომდინარე, არც მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს წარმოადგენს.

ამდენად, დადგენილად უნდა იქნეს მიჩნეული, რომ 2022 წლის 19 აგვისტოს მიმართვა არ წარმოადგენს საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 107-ე მუხლის 1-ლი - მე-4 ნაწილებით განსაზღვრულ რომელიმე ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, ხოლო თუ ჩაითვლება, რომ ეს მიმართვა წარმოადგენდა ხარვეზის დადგენის შესახებ აქტს, განმცხადებლების მიერ მოთხოვნილი ინფორმაცია წარდგენილი იქნა 2022 წლის 23 აგვისტოს, და „ხარვეზის“ საფუძველი აღარ არსებობდა.

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 107-ე მუხლის მე-7 ნაწილის მიხედვით, თუ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში არ იქნა მიღებული დადებითი ან უარყოფითი გადაწყვეტილება მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებით, მშენებლობის ნებართვა გაცემულად ჩაითვლება.

კანონის ამ ჩანაწერიდან გამომდინარე, ნათელია, რომ თუკი კანონით დადგენილ ვადაში არ იქნა მიღებული დადებითი ან უარყოფითი გადაწყვეტილება, მშენებლობის ნებართვა გაცემულად ჩაითვლება.

როგორც აღინიშნა, 2022 წლის 19 აგვისტოს მიმართვა არ წარმოადგენს საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 107-ე მუხლის 1-ლი - მე-4 ნაწილებით განსაზღვრულ რომელიმე ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს.

ეს კი იმას ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს 2022 წლის 26 ივლისის განცხადებაზე კანონით დადგენილ 20 სამუშაო დღის ვადაში არ მოუღია დადებითი ან უარყოფითი გადაწყვეტილება, რის გამოც, ამ ვადის ამოწურვის შემდეგ (2022 წლის 23 აგვისტო), მშენებლობის ნებართვა გაცემულად ითვლება.

სასამართლოს მიზანშეწონილად მიაჩნია, კიდევ ერთხელ აღნიშნოს, რომ თუ 2022 წლის 19 აგვისტოს მიმართვა მიჩნეული იქნება ხარვეზის დადგენის შესახებ აქტად, განმცხადებლების მიერ მოთხოვნილი ინფორმაცია წარდგენილი იქნა 2022 წლის 23 აგვისტოს, და „ხარვეზის“ საფუძველი აღარ არსებობდა.

ადმინისტრაციულ ორგანოს ამის შემდეგ მაინც უნდა მიეღო დადებითი ან

უარყოფითი გადაწყვეტილება, რაც არ მიუღია.

ადმინისტრაციულ ორგანოს 2022 წლის 19 აგვისტოდან 2022 წლის 13 ოქტომბრამდე არც რაიმე გადაწყვეტილება მიუღია და არც ქმედება განუხორციელებია, მიუხედავად იმისა, რომ მოთხოვნილი ხედვა-კონცეფცია განმცხადებლებს წარდგენილი ჰქონდათ 2022 წლის 23 აგვისტოს.

მხოლოდ მას შემდეგ, რაც ინგა კურტანიძემ და აბდულელაჰ აბბად ბ ალთოვერკიმ კვლავ მიმართეს განცხადებით კასპის მუნიციპალიტეტის მერიას 2022 წლის 4 ოქტომბერს, სადაც მიუთითეს, რომ მერიის 2022 წლის 19 აგვისტოს წერილზე პასუხი გაეცათ 2022 წლის 23 აგვისტოს, თუმცა მშენებლობის ნებართვა გაცემული ამ დრომდე არ იყო, და ითხოვეს მშენებლობის ნებართვის გაცემა, მერიამ მიმართვა გაუგზავნა 2022 წლის 13 ოქტომბერს.

როგორც აღინიშნა, 2022 წლის 26 ივლისის განცხადებაზე დადებითი ან უარყოფითი პასუხი გაცემული უნდა ყოფილიყო 20 სამუშაო დღის ვადაში - 2022 წლის 23 აგვისტომდე (ჩათვლით).

მერიამ 2022 წლის 19 აგვისტოს მოითხოვა რა ხედვა-კონცეფციის წარდგენა, რაც განმცხადებლების მიერ წარდგენილი იქნა 2022 წლის 23 აგვისტოს, შესაბამისი გადაწყვეტილება მერიას მაინც 2022 წლის 23 აგვისტომდე (ჩათვლით) უნდა მიეღო.

სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ შესაბამისი გადაწყვეტილება არათუ 2022 წლის 23 აგვისტომდე, არამედ 2022 წლის 23 აგვისტოდან კიდევ დამატებით 20 სამუშაო დღის შემდეგაც არ მიღებულა (2022 წლის 20 სექტემბრის ჩათვლით).

ასევე უნდა აღინიშნოს, რომ 2022 წლის 19 აგვისტოს მიმართებით მოთხოვნილი ხედვა-კონცეფციის წარდგენა, ამ მიწის ნაკვეთის განვითარებასთან დაკავშირებით, რაიმე სახის კავშირში განმცხადებლების მიერ მოთხოვნილ ერთბინიან, ერთი ერთეული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მე-2 (ბოლო) სტადიით გათვალისწინებულ მშენებლობის ნებართვის გაცემასა თუ მასზე უარის თქმასთან რაიმე სახის უშუალო კავშირში არ არის.

ამგვარი ხედვა-კონცეფციის წარდგენა შესაძლებელია, საჭირო გამზდარიყო მიწის ნაკვეთის საშენებლოდ გამოყენების პირობების გაცემაზე 1-ლი სტადიის წარმოებისას, რამდენადაც, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და საშენებლო საქმიანობის კოდექსის 103-ე მუხლის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის საშენებლოდ გამოყენების პირობები გაიცემა ამ

კოდექსის 67-ე (განაშენიანების ჩამოყალიბებულ სისტემაში მდებარე მიწის ნაკვეთი) და 68-ე (განაშენიანების ჩამოყალიბებული სისტემის გარეთ მდებარე მიწის ნაკვეთი) მუხლებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში უნდა აისახოს საქართველოს კანონმდებლობით სანებართვო დოკუმენტაციის შემუშავებისთვის დადგენილი მოთხოვნები. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები უნდა მოიცავდეს: ა) მიწის ნაკვეთის შესახებ საჯარო რეესტრიდან ამონაწერს და საკადასტრო მონაცემებს; ბ) მიწის ნაკვეთის ან/და შენობა-ნაგებობის სამშენებლო განვითარების მიმართ ძირითად მოთხოვნებს: ბ.ა) გამოყენების სახეობას; ბ.ბ) განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს; ბ.გ) განაშენიანების სახეობას; ბ.დ) მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსების (მათ შორის, განაშენიანების საზღვრებს ან/და განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს) და მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის პირობებს, ხოლო საჭიროების შემთხვევაში – აგრეთვე სართულიანობას; ბ.ე) ფუნქციურ დანიშნულებას; გ) საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ სხვა მოთხოვნებს.

მოცემულ შემთხვევაში კი, მშენებლობის ნებართვის 1-ლი სტადია დასრულებული და კასპის მუნიციპალიტეტის მერიის 2022 წლის 14 ივლისის № 882.82221955 ბრძანებით ამ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები უკვე დამტკიცებულია.

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 107-ე მუხლის მე-7 ნაწილით განსაზღვრულია სამშენებლო საქმიანობაში მოქმედი პრინციპი, რომ თუ ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან კანონით დადგენილ ვადაში არ იქნება გამოცემული დადებითი ან უარყოფითი გადაწყვეტილება მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებით, ანუ ადმინისტრაციული ორგანო „დუმს“, ასეთ შემთხვევაში, კანონმდებლობა არ ხდის მშენებლობის ნებართვის მაძიებელს ადმინისტრაციულ ორგანოზე დამოკიდებულს და „დუმილი“ მიიჩნევა არა უარის თქმად, არამედ პირიქით - მშენებლობის ნებართვა გაცემულად ითვლება.

ისეთ ვითარებაში, როდესაც ადმინისტრაციულ ორგანოს 2022 წლის 26 ივლისის განცხადებით დაწყებული მე-2 სტადიის ადმინისტრაციული წარმოებისას კვალიფიციური არგუმენტაციით არ გამოუცია საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 107-ე მუხლის 1-ლი - მე-4 ნაწილებით განსაზღვრული არც ერთი აქტი (2022 წლის 19 აგვისტოს მიმართვაზე ნამსჯელია ზვზოთ), მერიის უმოქმედობა, კვალიფიციური არგუმენტაციის არარსებობის თვალსაზრისით, უნდა შეფასდეს როგორც „დუმილი“, რაც იმავე მუხლის მე-7 ნაწილის დანაწესიდან გამომდინარე, მშენებლობის ნებართვის გაცემულად

ჩათვლის საფუძველია.

საბოლოო ჯამში, ისეთ პირობებში, როდესაც ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებითად არის გადაწყვეტილი მშენებლობის ნებართვის გაცემის 1-ლი სტადია და კანონით დადგენილ 20 სამუშაო დღის ვადაში არ არის გამოცემული 107-ე მუხლის 1-ლი - მე-4 ნაწილებით განსაზღვრული არც ერთი აქტი, სასამართლოს მიაჩნია, რომ, 2022 წლის 26 ივლისის განცხადების საფუძველზე, მშენებლობის ნებართვა გაცემულად ითვლება და მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაევალოს შესაბამისი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის მე-2 მუხლის „ქ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სანებართვო დოკუმენტაციაა საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შემუშავებული დოკუმენტები, რომლებიც მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს მშენებლობის ნებართვის მისაღებად წარედგინება. სანებართვო დოკუმენტაციის მიმართ მოთხოვნები განისაზღვრება ამ კოდექსის 106-ე მუხლის შესაბამისად.

სასამართლო არ მსჯელობს, შეესაბამება თუ არა 2022 წლის 26 ივლისის წარდგენილი სანებართვო დოკუმენტაცია კანონმდებლობით განსაზღვრული მე-2 (ბოლო) სტადიის დადებითად დასრულებისათვის აუცილებელ პირობებს.

ამ საკითხზე მსჯელობა ვერ განხორციელდება იქიდან გამომდინარე, რომ, როგორც აღინიშნა, ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან საკითხი, შეესაბამებოდა თუ არა მოსარჩლეების მიერ წარდგენილი სანებართვო დოკუმენტაცია კანონმდებლობით განსაზღვრულ მოთხოვნებს, არც დასმულა.

სასამართლო განმარტავს, რომ მშენებლობის ნებართვა უნდა გაიცეს საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 107-ე მუხლის მე-7 ნაწილის დანაწესის საფუძველზე, რადგან ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან კანონით დადგენილ ვადაში არ იქნა გამოცემული დადებითი ან უარყოფითი გადაწყვეტილება მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებით, მშენებლობის ნებართვა გაცემულად ითვლება, და ამ შემთხვევაში სასამართლო ვერ იმსჯელებს, შეესაბამება თუ არა 2022 წლის 26 ივლისის წარდგენილი სანებართვო დოკუმენტაცია კანონმდებლობით განსაზღვრული მე-2 სტადიის დადებითად დასრულებისათვის აუცილებელ პირობებს.



ამ იურიდიულ-სამართლებრივი (ფორმალური) შედეგის საწინააღმდეგოდ მოქალაქის მხრიდან შესაგებლსა თუ სასამართლო სხდომაზე არც კვალიფიციური შედაცება განხორციელებულა.

ამავე დროს, მიუხედავად იმისა, რომ, კანონმდებლობით, მშენებლობის ნებართვა გაცემულად ითვლება, სახეზეა მოსარჩელეთა კანონიერი ინტერესი, მაინც მოითხოვონ მშენებლობის ნებართვის, როგორც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების“ (დამტკიცებულია საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის № 255 დადგენილებით) 25-ე მუხლით განსაზღვრულია მშენებლობის ნებართვის შემადგენლობა: მშენებლობის ნებართვა გაცემა ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტით. **მშენებლობის ნებართვაში შეიტანება შემდეგი ინფორმაცია:** ა) მიწის ნაკვეთის მისამართი და სარეგისტრაციო მონაცემები; ბ) მშენებლობის ნებართვის გაცემის თარიღი; გ) მშენებლობის ნებართვის ნომერი; დ) **მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადა;** ე) შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულება; ვ) მშენებლობის განხორციელების (ზედამხედველობის) ეტაპები, გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის შემთხვევისა; ზ) მშენებლობის ნებართვის მფლობელის საიდენტიფიკაციო მონაცემები; თ) შენობა-ნაგებობის კლასი; ი) **სამშენებლო/სანებართვო პირობები;** კ) მშენებლობის ნებართვის გამცემი პირის თანამდებობა და ხელმოწერა.

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 111-ე მუხლის 1-ლი - მე-3 ნაწილების თანახმად, მშენებლობის ნებართვა გაცემა მშენებლობის ორგანიზების პროექტით განსაზღვრული გონივრული ვადით. მშენებლობის ნებართვა ძალაში შედის განმცხადებლისათვის მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ შეტყობინების ჩაბარების მომენტიდან/გაცნობიდან. მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ შეტყობინება იგზავნება დაზღვეული წერილით, ოფიციალური ვებგვერდით ან ტექნიკური საშუალებით (ტელეფონი ან/და ელექტრონული ფოსტა).

აქედან გამომდინარე, მიუხედავად იმისა, რომ, კანონმდებლობით, მშენებლობის ნებართვა გაცემულად ითვლება, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მშენებლობის ნებართვის შესახებ, სადაც შეტანილი უნდა იქნეს საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის № 255 დადგენილების 25-ე მუხლით განსაზღვრული რეკვიზიტები და ამის შემდეგ შესაბამისი შეტყობინება უნდა გავგზავნოს დაინტერესებულ პირს,

რამდენადაც მშენებლობის ნებართვა ძალაში შედის განმცხადებლისათვის მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ შეტყობინების ჩაბარების მომენტიდან/გაცნობიდან.

დაინტერესებულმა პირმა ცალსახად და ერთმნიშვნელოვნად უნდა იცოდეს, რომ მშენებლობის ნებართვა გაცემულია, რა მომენტიდან და როდემდეა მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადა, რაზეც არსებობს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, თუნდაც იმის გამოც, რომ გამოირიცხოს უნებართვო მშენებლობის წარმოებაში შედავების შესაძლებლობა და ა. შ.

ამდენად, მოსარჩელებს აქვთ მშენებლობის ნებართვის გამოცემის მოთხოვნის კანონიერი ინტერესი.

როგორც აღინიშნა, მინიმუმ 2022 წლის 23 აგვისტოსთვის, ხოლო მაქსიმუმ 2022 წლის 20 სექტემბრის მდგომარეობით მშენებლობის ნებართვა, კანონმდებლობის თანახმად, უკვე გაცემულად ითვლება.

მიუხედავად ამისა, მერიამ მშენებლობის ნებართვა არ გასცა და 2022 წლის 4 ოქტომბრის განცხადებაზე მოსარჩელებს 2022 წლის 13 ოქტომბრის მიმართვით აცნობა, რომ უახლოეს მომავალში დაგეგმილი იყო მუნიციპალიტეტის სივრცითი მოწყობის და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმარების გეგმის შემუშავება, და, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 48-ე მუხლის შესაბამისად, მერიამ მიიღო გადაწყვეტილება, შეაჩეროს მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოება გეგმის დამტკიცებამდე.

სასამართლო, პირველ რიგში, აღნიშნავს, რომ 48-ე მუხლი შეეხება შემთხვევას, როდესაც მშენებლობის ნებართვის გაცემის შეზღუდვა დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც ქალაქთმშენებლობითი გეგმა შემუშავების პროცესშია.

ამ დროს მშენებლობის ნებართვის გამცემმა ორგანომ, დასაბუთებული უარის საფუძველზე, უნდა შეაჩეროს მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოება არაუმეტეს 12 თვისა (რაც შეიძლება გაგრძელდეს არაუმეტეს 3 თვისა).

დადგენილია, რომ კასპის მუნიციპალიტეტის მერიამ მხოლოდ და მხოლოდ 2022 წლის 25 ნოემბერს მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, კანონმდებლობის დადგენილი წესით, სამინისტროს კომპეტენციის ფარგლებში, მოახდინოს კასპის



მუნიციპალიტეტის სოფელ ქვემო ჭალის ადმინისტრაციულ ერთეულში ქალაქთმშენებლობითი გეგმის პროექტის შემუშავება.

ეს კი იმას ნიშნავს, რომ არათუ მე-2 (ზოლო) სტადიით განსაზღვრული მშენებლობის ნებართვის გაცემის ადმინისტრაციული წარმოებისას, არამედ სარჩელის სასამართლოში აღძვრს დროისთვისაც კი ქალაქთმშენებლობითი გეგმა შემუშავების პროცესში არ არსებობდა (არც დღეის მდგომარეობით არსებობს).

კასპის მუნიციპალიტეტის მერიის მხრიდან არც მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების შეჩერების შესახებ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მიუღია.

სარჩელის სასამართლოში აღძვრის შემდეგ (2022 წლის 11 ოქტომბერი), 2022 წლის 16 ნოემბერს, ინგა კურტანიძემ და აბდულელაჰ აბბად ბ ალთოვერკიმ განცხადებით მიმართეს კასპის მუნიციპალიტეტის მერიას, სადაც აღნიშნეს, რომ საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 107-ე მუხლის თანახმად, თუ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში არ იქნა მიღებული დადებითი ან უარყოფითი გადაწყვეტილება მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებით, მშენებლობის ნებართვა გაცემულად ჩაითვლება. 2022 წლის 26 ივლისიდან იმ დრომდე კი გასული იყო ყველანაირი ვადა, და ითხოვეს ნებართვის გაცემა.

ამ განცხადების პასუხად, კასპის მუნიციპალიტეტის მერიამ 2022 წლის 28 ნოემბერს განმცხადებლებს აცნობა, რომ, ვინაიდან გაზრდილი იყო მიმართვები სოფელ ქვემო ჭალაში მშენებლობების ნებართვასთან დაკავშირებით, ხოლო იმ ეტაპზე არ არსებობდა მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმა (რომ არ მოხდეს მომავალში ტერიტორიის ქაოსური განაშენიანება, სამშენებლო განვითარება უზრუნველყოფილი იყოს სათანადო ინფრასტრუქტურით, სრულყოფილი მისასვლელი გზებით და ა. შ.), მუნიციპალიტეტი მოკლებულია შესაძლებლობას, დღეის მდგომარეობით, მიიღოს გადაწყვეტილება მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე ერთი ერთეული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის პროექტის შეთანხმების და მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე.

2022 წლის 28 ნოემბრის მიმართვაში მერიას მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების შეჩერების შესახებ აღარც მიუთითებია.



სასამართლო აღნიშნავს, რომ მერიის არც 2022 წლის 13 ოქტომბრისა და 2022 წლის 28 ნოემბრის მიმართებებში აღნიშნული გარემოებები წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის კვალიფიციურ არგუმენტაციას, მით უფრო ისეთ პირობებში, როდესაც მშენებლობის ნებართვა ამ აქტების გამოცემის დროისათვის უკვე გაცემულად ითვლება.

ასევე, მოცემულ დავასთან მიმართებაში არანაირ კავშირშია საქართველოს ენერგეტიკისა და წყალმომარაგების მარეგულირებელი ეროვნული კომისიის მიერ 2022 წლის 11 ნოემბრის მიმართვა და „სასმელი წყლის მიწოდებისა და მოხმარების წესებში“ 2022 წლის 18 აგვისტოს № 33 დადგენილებით განხორციელებული ცვლილებები.

2022 წლის 11 ნოემბრის მიმართვის შესაბამისად, აღნიშნული ცვლილებები ეხება ახალი ობიექტის წყალმომარაგების სისტემასთან მიერთების საკითხებს ისეთი შემთხვევებისათვის, როდესაც მისაერთებელი ობიექტი მდებარეობს სანიტარიული დაცვის ზონაში ან/და ისეთ ტერიტორიაზე, სადაც კანონმდებლობა სავალდებულოდ ითვალისწინებს მისაერთებელი ობიექტის ტერიტორიაზე განაშენიანების გეგმის დამუშავებას და ამ ობიექტის მიერ მოთხოვნილია ისეთი პარამეტრებით მიერთება, რომლის დაკმაყოფილებასაც არსებითი განახლების/განვითარების გარეშე, არსებული წყალმომარაგების სისტემა ვერ უზრუნველყოფს.

ამავე დროს, მიმართვა გაეგზავნა შესაბამის ადრესატებს იმ მიზნით, რომ არ დაზარალდეს დეველოპერულ/სამშენებლო სექტორი და მშენებარე ობიექტის მესაკუთრე წყალმომარაგების სისტემის მოწყობა დაგეგმილი მშენებლობის საჭიროებიდან გამომდინარე გაუთვალისწინებელი ხარჯებით.

თავისთავად, ამ ცვლილებებით არ იკრძალება მშენებლობის ნებართვის გაცემა, არამედ სთავაზობს, რეკომენდაციით მიმართავს ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოებს, დაგეგმილი ობიექტის წყალმომარაგების ქსელზე მიერთების საკითხი დაზუსტდეს მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე, განაშენიანების გეგმის დამუშავების ეტაპზევე, რათა თავიდან იქნეს აცილებული წყალმომარაგების სისტემის განაშენიანებით გამოწვეული შეფერხება და ამ სისტემის მშენებლობასთან დაკავშირებული ხარჯები წინასწარ იქნეს გათვალისწინებული მშენებლობით დაინტერესებული პირის მიერ.

ასეთ შემთხვევაშიც, მოსარჩელეთა მიერ წარდგენილ პროექტთან მიმართებაში მშენებლობის ნებართვა მაინც გაცემულად ითვლება კანონმდებლობით განსაზღვრულ ვადაში შესაბამისი გადაწყვეტილების მიუღებლობის გამო.

ამდენად, საბოლოო ჯამში, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სახეზეა მშენებლობის ნებართვის, როგორც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის საკანონმდებლო (ფორმალური) საფუძველი.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით. თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციული ორგანოს უარი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს. თუ კანონით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული, სარჩელი სასამართლოს უნდა წარედგინოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარის მიღებიდან ერთი თვის ვადაში.

მოცემულ შემთხვევაში, სახეზეა ვითარება, როდესაც, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 107-ე მუხლის მე-7 ნაწილის დანაწესიდან გამომდინარე, მშენებლობის ნებართვა მინიმუმ 2022 წლის 23 აგვისტოსთვის და მაქსიმუმ 2022 წლის 20 სექტემბრის მდგომარეობით უკვე გაცემულად ითვლება, თუმცა ადმინისტრაციული ორგანო არ გასცემს ფორმალურ-იურიდიული შედეგის ამსახველ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს.

ასეთ ვითარებაში, მოპასუხის უმოქმედობით, გამოსცეს ფორმალურ-იურიდიული შედეგის ამსახველი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, იქმნება მდგომარეობა, როდესაც, კანონმდებლობით, მშენებლობის ნებართვა გაცემულად ითვლება, თუმცა ამა თუ იმ საბაბით მოპასუხე არ გამოსცემს შესაბამის აქტს.

ასეთ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანოს შემდგომში გაცხადებული ოფიციალური უარი, გამოსცეს მშენებლობის ნებართვის დამადასტურებელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, გაუსაჩივრებლობის შემთხვევაშიც მდგომარეობას ვერ ცვლის, რადგან, როგორც აღინიშნა, კანონმდებლობის საფუძველზე მშენებლობის ნებართვა ამ უარამდე უკვე გაცემულად ითვლება.

აქტის გამოუცემლობა კი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელეთა კანონიერ უფლებასა და ინტერესს.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არასწორად იქნა დადგენილი საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არასწორი სამართლებრივი შეფასება მიეცა მას.

აქედან გამომდინარე, კასპის მუნიციპალიტეტის მერიას უნდა დაევალოს, გამოსცეს მშენებლობის ნებართვის დამადასტურებელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

## 7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული სამართალწარმოებისას საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის ნორმები გამოიყენება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები; სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები; სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

იმავე კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსაზღვრული საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკაზე დაყრდნობით (იხ. სუს 2012 წლის 9 თებერვლის № ბს-1330-1315 (ვ-11) გადაწყვეტილება) სასამართლო განმარტავს, რომ მართლმსაჯულების განხორციელება დაკავშირებულია სასამართლო ხარჯებთან და სასამართლოს გარეშე ხარჯებთან; ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯების ოდენობა უნდა განისაზღვროს მხარის მიერ სასამართლოში წარდგენილი ფაქტობრივად გაწეული ხარჯების ოდენობის დამადასტურებელი

მტკიცებულებების საფუძველზე, ხოლო ამგვარი მტკიცებულების არარსებობის შემთხვევაში, სასამართლოს, მხარის მოთხოვნის საფუძველზე, თვითონაც შეუძლია, გონივრულ ფარგლებში განსაზღვროს მხარის მიერ გაწეული ხარჯების ოდენობა, თუკი ამკარაა, რომ პირის უფლების დარღვევის აღკვეთის მიზნით ხარჯი გაღებულია.

ანალოგიურ საკითხზე საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მხარეებმა პროცესის ხარჯების დაბრუნების (მეორე მხარისათვის მათ სასარგებლოდ დაკისრების) შესახებ უნდა მიუთითონ ძირითად სასარჩელო მოთხოვნასთან ერთად, წინააღმდეგ შემთხვევაში ივარაუდება, რომ მათ პრეტენზია პროცესების ხარჯებთან დაკავშირებით არ გააჩნიათ. ამასთან, მხარეებს არ უზღუდებათ პროცესის ხარჯების მოთხოვნის უფლება საქმის მომზადების დასრულების შემდგომ ან საქმის ზემდგომი ინსტანციის სასამართლოში განხილვის ეტაპზე, თუკი ხარჯების საკითხი სწორედ საქმის განხილვის ამ სტადიაზე წარმოიშვა (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 14 ივლისის № ბს 776-768 (2კ-4კს-15) განჩინება).

საქმეს თან ერთვის მოსარჩელის მიერ სასამართლო ხარჯის გაღების დოკუმენტაცია, კერძოდ, ინგა კურტანიძის მიერ სახელმწიფო ბაჟის - 100 ლარის გადახდის ქვითარი (ს.ფ. 15).

იმის გამო, რომ მოსარჩელები არ შეამდგომლობენ ამ ხარჯის ანაზღაურებას, სასამართლო ვერ იმსჯელებს მოპასუხისათვის ხარჯების დაკისრების შესახებ, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 14 ივლისის № ბს 776-768 (2კ-4კს-15) განჩინებით დადგენილი პრაქტიკის შესაბამისად.

**8. უზრუნველყოფის ღონისძიებებთან დაკავშირებული საკითხები**  
საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

### **სარეზოლუციო ნაწილი**

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-4, მე-19 მუხლებით,

### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :**

1. სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

1.1. დაევალოს კასპის მუნიციპალიტეტის მერიას, კანონმდებლობით დადგენილი წესით, 2022 წლის 26 ივლისის განცხადების საფუძველზე, გამოსცეს ინგა კურტანიძისა და აბდულელაჰ აბბად ბ ალთოჯერკის კუთვნილ



მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდით 67.04.35.546) ერთი ერთეული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის ნებართვის დამადასტურებელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

2. ინგა კურტანიძის მიერ 2022 წლის 10 ოქტომბერს ლალი ჯღარკავას მეშვეობით გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 100 (ასი) ლარი (საგადასახადო დავალება 0, საბაზინო კოდი 300843150, რეფერენსი 1259534) დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

3. გადაწყვეტილებაზე შეიძლება სააპელაციო საჩივრის შეტანა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის. თბილისი, გრ. რომაჭიძის ქ. № 7) მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში გორის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მის. გორი, ჯორბენაძის ქ. № 30).

მოსამართლე:



დავით პაპუაშვილი