

საქმე № 330310015001031969

საქმე №33/720-16



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

ი შ ე ს ა ვ ა ლ ი

20 თებერვალი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - მანანა ჩოხელი

სხდომის მდივანი - ლიანა გელაშვილი, რუსუდან ანდრიაშვილი

აპელანტები - შპს „-----“, შპს „პ-- ფ-----“;
წარმომადგენლები - რ----- მ-----, რ----- მ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქ.
თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური
წარმომადგენელი - გ-----ი,

დავის საგანი – ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტის გამოცემა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 04 იანვრის
გადაწყვეტილება;

ი ა ლ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. აპელანტების მოთხოვნა:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის
2016 წლის 04 იანვრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი

გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

2. მოწინააღმდეგე მხარეების პოზიცია:

მოწინააღმდეგე მხარის წარმომადგენელი არ დაეთანხმა სააპელაციო საჩივარს და ითხოვა გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვება.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

3.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 04 იანვრის გადაწყვეტილებით შპს „მ-----ის“ და შპს „პ-- ფ-----ს“ სასარჩელო განცხადება არ დაკმაყოფილდა;

3.2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის და ქ. თბილისის საკრებულოს ერთობლივი კომისიის გადაწყვეტილებით დადგინდა დიღმის ტყე-პარკის, კერძოდ ა-----ნის გასწვრივ რეალურად მოქმედ ობიექტებსა და ქ. თბილისის საკრებულოს 2006 წლის 31 მარტის N-- დადგენილებით შექმნილ დიღმის ტყე-პარკს შორის ერთობლივი კომისიის მიერ თითოეული ზონის ინტერესების გათვალისწინებით დადგენილი საზღვრის შესაბამისად, ხეივნის გასწვრივ ტერიტორიის სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-ა)-ის საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2-ად გადაკეთება.

ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 11 სექტემბრის N---- გადაწყვეტილებით ცვლილება შევიდა „დედაქალაქის პრესპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის N6-17 გადაწყვეტილებაში და გადაწყვეტილებით დამტკიცებული დედაქალაქის პრესპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილი-რუკა ჩამოყალიბდა თანდართული რედაქციით, რომლის შესაბამისადაც ზემოაღნიშნული ტერიტორიის ფუნქციურ ზონად განისაზღვრა-საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2).

ქ. თბილისში, ს-----ე, ა-----ა და ლ-----ის ქუჩებს შორის, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების დაზუსტებული ფართობის 9720 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (მიწის ნაკვეთის წინა ნომერი 0-----, საკადასტრო კოდი: Ne-----) რეგისტრირებულია შპს „მ-----ის“ საკუთრება, 2007 წლის 03 იანვრის N---- უძრავი ქონების ხელშეკრულების საფუძველზე.

ქ. თბილისში, დ-----ში, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების დაზუსტებული ფართობის 456.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (ნაკვეთის წინა ნ-----, საკადასტრო კოდი №-----) რეგისტრირებულია შპს „კ- ფ-ს“ საკუთრება, 2013 წლის 30 აპრილის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

2015 წლის 05 ივნისს, ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს შპს „კ- ფ-მ“ და შპს „მ-----მა“ მიმართეს N-----0 განცხადებით და მოითხოვეს ქ. თბილისში, დ-----ში, საქართველოს ს-----, ა-----ა და ლ-----ას ქუჩებს შორის (ნაკვეთი N-----) არსებული მიწის ნაკვეთების (საკადასტრო კოდები: №-----, №----- №-----) სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა, მრავალფუნქციური სავაჭრო ობიექტის (გასართობი, სავაჭრო ობიექტების ერთობლიობა) განთავსების მიზნით.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 24 ივნისის N----- გადაწყვეტილებით ზემოაღნიშნული მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა. სამსახურმა მიიჩნია, რომ მოსახლეობისათვის ჯანსაღი და უსაფრთხო საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოს შექმნა, ბუნებრივი რესურსებისა და ფასეულობების, მათ შორის სარეკრეაციო რესურსების ეფექტიანი გამოყენება და დაცვა წარმოადგენს იმ საჯარო ინტერესს, რომელიც მოცემულ შემთხვევაში წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის კერძო ინტერესის - განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ობიექტების) სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვა - შეზღუდვის საფუძველს.

საქმეში წარმოდგენილი სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 31 იანვრის N----- გადაწყვეტილებით დგინდება, რომ ქ. თბილისში, საქართველოს ს-----ზე, ა----- ქუჩისა და ავტოგასამართ სადგურ „გ-----ს“ შორის/ ქ. თბილისში, საქართველოს ს-----, ა----- ქუჩისა და ა.გ.ს „გ-----ს“ შორის არსებულ 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 1225 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს, რომლის სამშენებლო განვითარების ფუნქციურ ზონას წარმოადგეს - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ-2), დაუდგინდა მიწის ნაკვეთის ქალაქგეგმარებითი პარამეტრები, სავაჭრო ობიექტის მოწყობის მიზნით. მითითებული მიწის ნაკვეთის ქალაქგეგმარებითი პარამეტრები განისაზღვრა შემდეგი სახით: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ-1=0.7; მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ-2=4.6; მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი: კ-3=0.1.

სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 28 ივლისის N----- ბრძანებით შეთანხმდა ზემოხსენებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 0-----) სავაჭრო ობიექტის არქიტექტურული პროექტი და გაიცა

მშენებლობის ნებართვა, ხოლო სამსახურის 2015 წლის 22 ოქტომბრის N----- ბრძანებით, ასევე შეთანხმდა სავაჭრო დანიშნულების შენობა-ნაგებობის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა.

დადგენილია, რომ 0----- საკადასტრო კოდი აერთიანებს 0----- და 0----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს. დადასტურებულია ისიც, რომ ამ მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში ზემოაღნიშნული ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტების გამოცემამდე, 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო N1, N2, N3 შენობა-ნაგებობები.

დადგენილია, რომ შპს „პ-- ფ----მ“ და შპს „მ-----მა“ 2014 წლის 20 მარტს განცხადებით მიმართეს ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს და მოითხოვეს ქ. თბილისში, საქართველოს ს----- ე, ა-----ა და ლ-----ას ქუჩებს შორის, დ-----ში არსებულ №-----, №----- და №----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე, სავაჭრო ცენტრის განთავსების მიზნით, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა. საკითხი განიხილა ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიამ (ზონალური საბჭო), რომელმაც 2014 წლის 03 აპრილის №----- გადაწყვეტილებით უარყოფითი რეკომენდაცია გასცა.

აღნიშნული რეკომენდაციის საფუძველზე, ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 08 აპრილის №----- ბრძანებით შპს „პ-- ფ----ს“ და შპს „მ-----ს“ უარი ეთქვათ ქ. თბილისში, საქართველოს ს----- ე, ა-----ა და ლ-----ას ქუჩებს შორის, დ-----ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №-----, №-----, №-----) სავაჭრო ცენტრის განთავსების მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენაზე.

ზემოაღნიშნული აქტების კანონიერებასთან დაკავშირებით, ქ. თბილისის მერიაში 2014 წლის 17 აპრილს წარდგენილი იქნა ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლის 2014 წლის 20 მაისის №---- განკარგულებით შპს „მ-----ის“ და შპს „პ-- ფ----ს“ ადმინისტრაციული საჩივარი ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის 2014 წლის 20 მარტის №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში განუხილველი დარჩა, ხოლო ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 8 აპრილის №----- ბრძანების ბათილად ცნობის ნაწილში ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

დადგენილია ისიც, რომ ზემოხსენებული აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე შპს „პ- ფ- - - - - მ“ და შპს „მ- - - - - მა“ სარჩელი აღძრეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში. სასამართლოს 2015 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილებით სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის 2014 წლის 20 მაისის №--- განკარგულება „შპს „მ- - - - - ის“ და შპს „პ- ფ- - - - - ს“ ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ განუხილველად დატოვების და ნაწილობრივ დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე“; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 08 აპრილის №----- ბრძანება ქ. თბილისში, საქართველოს ს-----ე, ა-----ა და ლ-----ას ქუჩების კვეთას შორის დ-----ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №-----, №----- და №-----) სავაჭრო ცენტრის განთავსების მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენაზე უარის თქმის შესახებ; ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ქ. თბილისში, საქართველოს ს-----ე, ა-----ა და ლ-----ას ქუჩების კვეთას შორის დ-----ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №-----, №----- და №-----) სავაჭრო ცენტრის განთავსების მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის საკითხთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში.

სასამართლომ განმარტა, რომ ზონალური საბჭოს 2014 წლის 03 აპრილის №----- - გადაწყვეტილება, დოკუმენტი მოსარჩელეებთან მიმართებაში არ წარმოადგენდა ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რამეთუ მას არ მოჰყოლია უშუალოდ სამართლებრივი შედეგი, აღნიშნული გადაწყვეტილება საფუძვლად დაედო სადავო - ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 08 აპრილის №----- ბრძანებას. შესაბამისად, მასზე, როგორც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტზე მსჯელობა სასამართლომ არ იქონია, თუმცა სასამართლომ მიიჩნია, რომ დასახელებული გადაწყვეტილება (ზონალური საბჭოს 2014 წლის 03 აპრილის გადაწყვეტილება, დოკუმენტი №-----) ერთიანი პროცესის შემადგენელი ნაწილი იყო და მისი კანონთან შესაბამისობის განხილვა, სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტთან - ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 08 აპრილის №----- ბრძანებასთან მიმართებაში ერთობლიობაში უნდა განხორციელებულიყო.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ

თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის კომპეტენცია არ შეიძლება შეიზღუდოს ზონალური საბჭოს გადაწყვეტილების საფუძველზე, რომელიც თავისი ბუნებით შუალედურ აქტს წარმოადგენს და რომელმაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებისას, მაგრამ იგი არ უნდა იქცეს გადაწყვეტილების მიღების ერთადერთ, უპირობო და სავალდებულო საფუძვლად, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც აღნიშნული დასკვნა არ არის დასაბუთებული. ამასთან, სასამართლომ უურადლება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ ადმინისტრაციული ორგანოების მხრიდან მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ერთადერთ საფუძველს სწორედ ზონალური საბჭოს მიერ გაცემული დაუსაბუთებელი უარყოფითი დასკვნა წარმოადგენდა, სადაც ასევე არ იყო მითითებული და შესაბამისად დასაბუთებული კონკრეტულად რა გახდა უარყოფითი დასკვნის გაცემის საფუძველი, რისი გამოსწორების შესაძლებლობაც მოსარჩელეს შეიძლება მისცემოდა. ასეთ შემთხვევაში სასამართლომ მიუთითა, რომ ზონალური საბჭოს დაუსაბუთებელი უარყოფითი დასკვნა განსახილველ საკითხზე გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან შეფასების საგანი შეიძლება ყოფილიყო და არა გადაწყვეტილების მიღების ერთადერთი საფუძველი.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე მხარე მიუთითებდა, რომ იმავე ტერიტორიაზე, მისი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი; №-----) ქ. თბილისის მერიის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 31 იანვარის №----- გადაწყვეტილებით დადგინდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები სავაჭრო ობიექტის (სუპერმარკეტი) მოსაწყობად. აღნიშნულთან მიმართებაში სასამართლომ მიუთითა, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას ასევე უნდა გამოერკვია საქმის გარემოებათა იდენტურობის შემთხვევაში სხვადასხვა პირის მიმართ ხომ არ იყო მიღებული განსხვავებული გადაწყვეტილებები და ასეთის არსებობის შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო დაესაბუთებინა კანონით გათვალისწინებული რა არსებითი სახის საფუძველი არსებობდა, რომელმაც განაპირობა განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება, ვინაიდან აღნიშნულის გარკვევას და დასაბუთებას არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა იმ მიმართებით, რომ ამ კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა დადგენილიყო მოსარჩელეთა მიმართებაში ადგილი ხომ არ ჰქონდა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 4.3 მუხლის იმპერატიული დანაწესის დარღვევას.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 28 ოქტომბრის განჩინებით უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 30 აპრილის

გადაწყვეტილება. სააპელაციო სასამართლომ დაადასტურა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის სისწორე და აღნიშნა, რომ კანონით ადმინისტრაციული ორგანოსათვის მინიჭებული უფლებამოსილება, გადაწყვიტოს კონკრეტული საკითხი, არ ნიშნავს ადმინისტრაციული ორგანოს შესაძლებლობას, იმოქმედოს კანონის მიღმა, არ ჩაატაროს სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოება და არ დაასაბუთოს მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

3.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. ამავე კოდექსის 23-ე მუხლის თანახმად სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ.

აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული აქტი - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 24 ივნისის N----- გადაწყვეტილება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რომლის კანონშესაბამისობაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს წარმოადგენს ასევე ის დოკუმენტი, რომლის გამოცემის დავალდებულებასაც ითხოვენ მოსარჩელები - ქ. თბილისში, დ-----ში, საქართველოს ს-----ე, ა-----ა და ლ-----ას ქუჩებს შორის (ნაკვეთი N-----) არსებული მიწის ნაკვეთების (საკადასტრო კოდები: №-----, №-----, №-----) სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის შესახებ.

საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით დამტკიცებული „მშენებლობის ნებართვის გაცემის და სანებართვო პირობების წესის“ პირველი მუხლის თანახმად, 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 ექსპლუატაციაში მიღების პროცესს.

საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით დამტკიცებული „მშენებლობის ნებართვის გაცემის და სანებართვო პირობების წესის“ მე-37 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამ სტადიად, გარდა 38-ე და 39-ე მუხლებით დადგენილი შემთხვევებისა, რომელთაგან თითოეულზე მიმდინარეობს დამოუკიდებელი ადმინისტრაციული წარმოება. მხოლოდ წინა სტადიით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებისა და დადებითი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდეგ შეუძლია ნებართვის მაძიებელს მოითხოვოს შემდგომი სტადიის ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება. ამავე პუნქტით განსაზღვრულია აღნიშნული სტადიები: I სტადია – ქალაქმშენებლობითი პირობების დადგენა (მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება); II სტადია – არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება (არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმება); III სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ამავე დადგენილების მე-3 მუხლის 36-ე პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები წარმოდგენს იმ პირობებს, რომელთა დაკმაყოფილება აუცილებელია სამშენებლო საქმიანობის განსახორციელებლად კონკრეტულ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე. ამ პირობათა საფუძველზე დგება მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტები.

დასახელებული დადგენილების 42.1 მუხლის თანახმად, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში უნდა აისახოს კანონმდებლობით, მათ შორის ამ დადგენილებით განსაზღვრული ის სავალდებულო მოთხოვნები, რომლებიც აუცილებელია მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტების შემუშავებისათვის, ხოლო 43-ე მუხლში მოცემულია იმ დოკუმენტების ჩამონათვალი, რომელთა საფუძველზეც ხდება ქალაქმშენებლობითი პირობების დადგენა.

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი ქვეყნის მდგრადი განვითარებისა და მოსახლეობის ჯანსაღი და უსაფრთხო საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოთი უზრუნველყოფის მიზნით არეგულირებს სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის პროცესს, მათ შორის, განსახლების, დასახლებათა ინფრასტრუქტურის განვითარებას კულტურული მემკვიდრეობისა და გარემოს

დაცვის მოთხოვნათა გათვალისწინებით და ადგენს ამ სფეროში სახელმწიფო ხელისუფლების ორგანოების, ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებებსა და მოვალეობებს. დასახლებული კანონის მე-4 მუხლით განსაზღვრულია კანონის მიზნები და ამოცანები, ამავე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ამ კანონის ერთ-ერთ მიზანს წარმოადგენს დაადგინოს სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის ძირითადი ასპექტები, მათ შორის, მოსახლეობისათვის ჯანსაღი და უსაფრთხო საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოს შექმნისათვის. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ამ კანონის ერთ-ერთი ამოცანაა ტერიტორიებისა და დასახლებათა განვითარება სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პრინციპებით, რომლებიც ეკონომიკური და სხვა საქმიანობის გარემოზე უარყოფითი ზემოქმედების მინიმალიზებით, ტერიტორიებისა და ბუნებრივი რესურსების რაციონალური გამოყენებით უზრუნველყოფს ახლანდელი და მომავალი თაობებისათვის ჯანსაღი საცხოვრებელი გარემოს არსებობას.

დასახლებული კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, დასახლებათა მიწათსარგებლობის (უფლებრივი ზონირების) დაგეგმვის არსია დასახლების ტერიტორიისათვის უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების დადგენა, მისი დაყოფა ერთგვაროვანი მახასიათებლებისა და დასაშვები მაჩვენებლების მქონე მიწათსარგებლობის ზონებად (ქვეზონებად). ამავე კანონის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, „განაშენიანების რეგულირების წესები“ ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებისათვის შემდეგ ძირითად პარამეტრებს: ა) მიწის ნაკვეთების განაშენიანების მაქსიმალურ კოეფიციენტს; ბ) მიწის ნაკვეთების განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ კოეფიციენტს; გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალურ კოეფიციენტს.

ამავე კანონის 29-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა მოიცავს დასახლების მთელ ტერიტორიას. მისი შესრულება სავალდებულოა ყველა სახელმწიფო, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოსა და დაწესებულებისათვის და სახელმწიფოს მიერ საქართველოს კანონმდებლობის ან ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე შექმნილი საჯარო სამართლის იურიდიული პირისათვის, აგრეთვე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის, თუ უფლებრივი ზონირების რუკა განსაზღვრავს ამ კანონის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებულ ძირითად პარამეტრებს, და იგი მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების საფუძველია.

სასამართლომ ყურადღება მიაქცია ამავე კანონის მე-6 მუხლზე, რომელიც სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის სფეროში განასხვავებს საჯარო და კერძო ინტერესებს. კერძოდ, ამ სფეროში საჯარო ინტერესებს

განეკუთვნება: ქვეყნის დასახლებებისა და დასახლებათაშორისი ტერიტორიების მდგრადი და უსაფრთხო განვითარების პირობების უზრუნველყოფა, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ფუნქციონირება, ბუნებრივი რესურსების, კულტურული და ბუნებრივი მემკვიდრეობის, სარეკრეაციო ტერიტორიების შენარჩუნება და განვითარება. თუ სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის ღონისძიებები ეწინააღმდეგება საჯარო ინტერესებს, უნდა დაისვას მათი შეწყვეტის საკითხი. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად კი, კერძო ინტერესებს განეკუთვნება: ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა ინტერესები, დაკავშირებული მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ობიექტების) სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვასთან და განვითარებასთან, ჯანსაღ და უსაფრთხო გარემოში არსებობასთან. სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის სფეროში ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა საქმიანობა შეიძლება შეიზღუდოს იმ შემთხვევაში, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონმდებლობას, საჯარო ინტერესებს, ხელყოფს სხვათა უფლებებს.

სასამართლომ განმარტა, რომ სწორედ „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული იქნა „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“, რომელიც არეგულირებს ქ. თბილისის ტერიტორიებისათვის ქალაქმშენებლობის სპეციფიურ სამართლებრივ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ამ სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს. მითითებული წესის პირველი მუხლის მე-3 პუნქტის „გ“ და „დ“ ქვეპუნქტების თანახმად, ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები მოიცავს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების განსაკუთრებულ შემთხვევებსა და განაშენიანებას, მიწის ნაკვეთებზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების, მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრისა და მათი ნაწილების საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში შეჭრის პირობებს.

ამავე წესის 18.4 მუხლის „რ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე გამოყოფილ ერთ-ერთი კონკრეტული ფუნქციურ ზონას წარმოადგენს საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 – (სსზ-2). განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, დ-----ში, საქართველოს ს-----ე, ა-----ა და ლ-----ას ქუჩებს შორის (ნაკვეთი N-----) არსებული მიწის ნაკვეთები (საკადასტრო კოდები: №-----, №----- და №-----) მდებარეობენ საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 – (სსზ-2)-ში. ამავე წესების მე-19 მუხლის მე-19 პუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) არის განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის ზონა, მათ შორის კარკასი, სადაც დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები

საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით. ამასთან, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტია (კ-1) – 0,7; მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტია (კ-2) - 4,6; მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტია (კ-3) – 0,1. იმავე პუნქტის შესაბამისად, შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, რეკომენდებულია არა უმეტეს საერთო ოდენობის 25%-ის.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-104 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის წესდების (დებულება) მე-2 მუხლის „ბ“ პუნქტის შესაბამისად, სამსახურის მიზანია თბილისის განვითარების კონცეფციის შემუშავება, მისი სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმარების თაობაზე, შესაბამისი კვლევების ჩატარება და რეკომენდაციების მომზადება. ამავე წესდების მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ და „ვ“ ქვეპუნქტების შესაბამისად, სამსახურის ფუნქციებია არქიტექტურულ-ქალაქთმშენებლობითი პროცესების მართვა თბილისის ადმინისტრაციული საზღვრებით დადგენილ ტერიტორიაზე და დადგენილი წესით სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების დადგენა, არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება, მშენებლობის ნებართვის გაცემა და კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მათში ცვლილებების შეტანა.

ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმათა დანაწესიდან გამომდინარე სასამართლომ განმარტა, რომ თბილისის არქიტექტურის სამსახური არ ანიჭებს მიწის ნაკვეთს სამშენებლოდ განვითარების ფუნქციურ ზონას, განაშენიანების მაქსიმალურ კოეფიციენტს და ა. შ. არამედ, სამსახური დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმისა და მიწის ნაკვეთზე მიღებული სხვა გადაწყვეტილებების საფუძველზე (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) იკვლევს საპროექტო მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარების პირობებს და საკრებულოს №4-13 გადაწყვეტილების შესაბამისად უთითებს კონკრეტულ ზონაში დასაშვებ მშენებლობის სახეებს, განაშენიანების კოეფიციენტს და სამშენებლო განვითარების შესაძლებლობებს.

მოცემულ შეთხვევაში, გასაჩივრებული - თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 24 ივნისის N----- გადაწყვეტილებით შპს „კ- ფ-ს“ და შპს „მ-ს“ უარი ეთქვათ ქ. თბილისში, დ-----ში, საქართველოს ს-----ე, ა-----ა და ლ-----ას ქუჩებს შორის (ნაკვეთი N-----) არსებული

მიწის ნაკვეთების (საკადასტრო კოდები: №-----, №-----, №-----) სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენაზე. სამსახურმა მიიჩნია, რომ მოსახლეობისათვის ჯანსაღი და უსაფრთხო საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოს შექმნა, ბუნებრივი რესურსებისა და ფასეულობების, მათ შორის სარეკრეაციო რესურსების ეფექტიანი გამოყენება და დაცვა წარმოადგენს იმ საჯარო ინტერესს, რომელიც მოცემულ შემთხვევაში წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის კერძო ინტერესის - განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ობიექტების) სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვა - შეზღუდვის საფუძველს.

ზემოაღნიშნული სამართლებრივ ნორმათა დანაწესიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიუთითა, რომ თბილისის ადმინისტრაციული საზღვრებით დადგენილ ტერიტორიაზე და დადგენილი წესით სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების დადგენის საკითხზე გადაწყვეტილების მიღება სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის დისკრეციულ უფლებამოსილებათა რიგს განეკუთვნება.

სასამართლომ განმარტა, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულმა ორგანომ კანონით მინიჭებული დისკრეციული უფლებამოსილება უნდა განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში. ამავე კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დისკრეციული უფლებამოსილება არის უფლებამოსილება, რომელიც ადმინისტრაციულ ორგანოს ან თანამდებობის პირს ანიჭებს თავისუფლებას, საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან შეარჩიოს ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია დისკრეციული უფლებამოსილება განახორციელოს მხოლოდ იმ მიზნით, რომლის მისაღწევადაც მინიჭებული აქვს ეს უფლებამოსილება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53.4 მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციული ორგანო ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემისას მოქმედებს დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, წერილობით დასაბუთებაში მიეთითება ყველა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომელსაც არსებითი მნიშვნელობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას. ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთების კანონისმიერ ვალდებულებას განაპირობებს ის გარემოება, რომ ადმინისტრაციული ორგანო შებოჭილ იქნეს და მოექცეს სამართლებრივ ჩარჩოებში, რამდენადაც გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს კონკრეტულ გარემოებებს და ფაქტებს, რომელთა შეფასებასაც ადმინისტრაციული ორგანო მიჰყავს საკითხის სწორად გადაწყვეტამდე, ვინაიდან სწორედ კონკრეტული ფაქტები და საქმის გარემოებები განსაზღვრავს გადაწყვეტილების შედეგს. გარდა აღნიშნულისა,

გადაწყვეტილების დასაბუთება აუცილებელია სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე სუბიექტისათვის, რათა შეაფასოს მისი მართლზომიერება, დარწმუნდეს მის კანონშესაბამისობაში.

სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის სფეროში გათვალისწინებულ საჯარო და კერძო ინტერესთა ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიცი და მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებას კანონით დადგენილი ფარგლების გადაცილებით ან/და იმ მიზნის უგულბებლყოფით, რა მიზნითაც მას მინიჭებული აქვს აღნიშნული უფლებამოსილება. შესაბამისად, ქ. თბილისში, დ-----ში, საქართველოს ს-----ე, ა-----ა და ლ-----ას ქუჩებს შორის (ნაკვეთი N-----) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №-----, №----- და №-----) ქალაქმშენებლობით საკითხთან დაკავშირებით მიღებული თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 24 ივნისის N----- გადაწყვეტილება სრულად შეესაბამება კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 4.3 მუხლის თანახმად, საქმის გარემოებათა იდენტურობის შემთხვევებში დაუშვებელია სხვადასხვა პირის მიმართ განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება, გარდა კანონით გათვალისწინებული საფუძვლის არსებობისას. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარე მიუთითებს, რომ მასთან მიმართებაში მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ სხვაგვარი გადაწყვეტილება მიიღო, რასაც სასამართლო მხარეთა განმარტებებისა და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ერთობლიობაში შეფასების შედეგად არ გაიზიარა, რამეთუ წარმოდგენილი მტკიცებულებების შესაბამისად, N----- საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში განსხვავებული ფაქტობრივი გარემოებები დგინდება, კერძოდ, ამ მიწის ნაკვეთზე სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის შესახებ ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემამდე, მასზე შენობა-ნაგებობების განთავსება დგინდება. აღნიშნული კი, თავის მხრივ ადასტურებს იმას, რომ საქმის გარემოებათა იდენტურობის შემთხვევაში მოსარჩელის მიმართ სხვაგვარი გადაწყვეტილება მიღებული არ ყოფილა და რომ

ადგილი არ ჰქონია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 4.3 მუხლის დანაწესის დარღვევას.

სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლი უშვებს ადმინისტრაციული ორგანოსათვის იმ

საკითხზე ხელახლა მიმართვის შესაძლებლობას, რომლის თაობაზეც არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ მხოლოდ განსაზღვრულ პირობებში: როდესაც შეიცვალა ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძვლად დაედო ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მოცემულ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტს, ან თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან გამოვლენილი გარემოება (მტკიცებულება), რომელიც განაპირობებს განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი გადაწყვეტილების მიღებას.

უდავოა, რომ 2015 წლის 24 ივნისის N----- გადაწყვეტილებით გათვალისწინებულ საკითხზე, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს 2014 წლის 08 აპრილს მოცემული აქვს №----- ბრძანება, რომლის კანონშესაბამისობაზეც სასამართლო დავა მიმდინარეობს. დადგენილია, რომ ამ აქტთან მიმართებაში მიღებული თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაში შესული არ არის. მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ ორივე შემთხვევაში მოსარჩელეთა მხრიდან მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძვლები იდენტურია. ამდენად, სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს პირის მიერ ერთსა და იმავე საკითხზე განცხადების წარდგენის პირობებში უნდა ემსჯელა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის ფარგლებში, რასაც ადგილი არ ჰქონია. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მიუხედავად იმისა, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს უარი მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე არ გამომდინარეობს ხსენებული სამართლებრივ ნორმის დანაწესიდან, მას არ მიიჩნევს, იმ სახის დარღვევად, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა არსებითად განსხვავებული გადაწყვეტილება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან მოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან მოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია,

რომ გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან. სადავო გადაწყვეტილება მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, აგრეთვე დაცულია ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი. შესაბამისად, დაუსაბუთებელია მოთხოვნაც, მოპასუხისათვის შესაბამისი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების ნაწილშიც, რის გამოც სარჩელს სრულად უნდა ეთქვას უარი.

4. შპს „-----ს“ და შპს „პ-- ფ----ს“ სააპრლაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტები მიუთითებენ სასამართლო გადაწყვეტილებაზე, სადაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 3.1.1. პუნქტის თანახმად სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის და ქ. თბილისის საკრებულოს ერთობლივი კომისიის გადაწყვეტილებით დადგინდა დიღმის ტყეპარკის, კერძოდ ა-----ნის გასწვრივ რეალურად მოქმედ ობიექტებსა და ქ. თბილისის საკრებულოს 2006 წლის 31 მარტის N-- დადგენილებით შექმნილ დიღმის ტყე-პარკს შორის ერთობლივი კომისიის მიერ თითოეული ზონის ინტერესების გათვალისწინებით დადგენილი საზღვრის შესაბამისად, ხეივნის გასწვრივ ტერიტორიის სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-ა)-ის საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2-ად გადაკეთება". სასამართლოს მიერ დადგენილი ეს გარემოება იკითხება ისე და გულისხმობს იმასაც, თითქოს არსებობდეს გარკვეული სამართლებრივი სტატუსის და დაცვის მქონე ტერიტორია „დიღმის ტყე-პარკი“, რაც არ შეესაბამება სინამდვილეს. ეს ტერიტორია არ განეკუთვნება არც სახელმწიფო ტყეს, არც სახელმწიფო ტყის ფონდს, არც საქართველოს ტყის ფონდს, არც სახელმწიფო სამეურნეო ტყის ფონდს და არც ადგილობრივ ტყის ფონდს, რომელთა რეჟიმები რეგულირებულია საქართველოს ტყის კოდექსით. ტერმინი „დიღმის ტყე-პარკი“ იხმარება გარკვეული ტერიტორიის იდენტიფიკაციისთვის, რომელიც დღეს მთლიანად გადასულია კერძო მესაკუთრეთა ხელში და ბუნებრივია, ვერანაირი ტყის სტატუსით ვერ ისარგებლებს. სწორედ ამიტომ მიენიჭა ამ ტერიტორიას საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2-ის ფუნქცია.

აპელანტები უთითებენ, რომ აღნიშნული გარემოების დადგენისას სასამართლო დაეყრდნო „დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის N6-17 გადაწყვეტილებაში ცვლილებების შეტანის თაობაზე ქ.

თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 11 სექტემბრის N----- გადაწყვეტილებას და მის განმარტებით ბარათს. აღნიშნული აქტი კი ეხება ცალკეულ ტერიტორიებზე და თბილისის უბნებზე ზონირების შეცვლის საკითხებს და მათში მოყვანილი ზოგად ტერმინებს აქვთ მხოლოდ გეოგრაფიული და არა სამართლებრივი მნიშვნელობა. მაგალითად, ამავე აქტში, როდესაც ცალკეულ უბნებს შეეცვალათ ფუნქციური ზონა, გამოყენებულია ისეთი ტერმინები, როგორიცაა მაგალითად: „ნუცუბიძის ფერდობი“, „გლდანის ხევის მიმდებარედ“, „მტკვრის მარჯვენა სანაპირო“, „ავჭალა, მდინარე გლდანულას მარჯვენა მხარე“ და ა.შ. სწორედ ამგვარი გეოგრაფიული მნიშვნელობითაა ნახმარი ტერმინი „დიღმის ტყე-პარკი“ და აღნიშნული სრულიად არ გულისხმობს ხსნებულ ტერიტორიაზე ტყის სტატუსის არსებობას. ამდენად, თბილისის საქალაქო სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად დიღმის ტყე-პარკის არსებობა. გარდა ამისა, ამგვარ ჩანაწერს გადაწყვეტილებაში, რომ თითქოს არსებობს „დიღმის ტყე-პარკი“ არანაირი კავშირი არ აქვს საქმესთან და მიუთითებს მხოლოდ სასამართლოს მცდელობაზე, რომ სადავო გადაწყვეტილების მიკერძოებული დასაბუთება წარმოაჩინოს ობიექტურ რეალობად.

აპელანტები მიუთითებენ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 3.1.4. პუნქტის მე-4 აბზაცზე, სადაც სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 0----- საკადასტრო კოდი აერთიანებს 0----- და 0----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს. დადასტურებულია ისიც, რომ ამ მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში ზემოაღნიშნული ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტების გამოცემამდე, 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო N1, N2, N3 შენობა-ნაგებობები."

აპელანტებს მიაჩნიათ, რომ ეს გარემოება არასრულადაა დადგენილი და შესაბამისად, არასწორად დადგენილ გარემოებას წარმოადგენს, რამაც თავის მხრივ, სასამართლოს შესაძლებლობა მისცა არასწორი და უკანონო გადაწყვეტილება გამოეტანა. კერძოდ, 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების (N1, N2, N3) გამო, სასამართლომ ჩათვალა რომ არ არსებობდა იდენტური გარემოებები მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებული ნაკვეთებზე და 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ნაკვეთზე სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის მიზნებისთვის და შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე არქიტექტურის სამსახურმა დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში სწორი და კანონიერი გადაწყვეტილება მიიღო. რეალურად კი ფაქტობრივი გარემოება სრულიად სხვაგვარი იყო. კერძოდ, 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენაზე ალექსანდრე ფარულავამ განცხადებით მიმართა არქიტექტურის სამსახურს. არქიტექტურის სამსახურის 05.12.2013 წ. N-----

გადაწყვეტილებით მას უარი ეთქვა მოთხოვნაზე. კერძოდ გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია: „საპროექტოდ შერჩეულია ტერიტორია ფართობის სიმცირის გამო (277 კვ.მ) წარმოადგენს ზონისთვის (საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2) შეუსაბამო მიწის ნაკვეთს, რომელიც დამატებით იზღუდება ა-----ნის გაფართოების მიზნით დასმული განაშენიანების რეგულირების ხაზით... იმ შემთხვევაში თუ მოხდება დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მის მომიჯნავე საკადასტრო ერთეულთან/ებთან გაერთიანება, შესაძლებელი იქნება საკითხის თავიდან განხილვა და შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღება.“ აღნიშნულის შემდეგ, 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი ერთიანდება 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან და შედეგად, ახალ გაერთიანებულ ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით 0-----, არქიტექტურის სამსახურმა დაუბრკოლებლად გასცა სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის თანხმობა და შემდგომ, მშენებლობის ნებართვაც. და ამის საფუძველი იყო ახალ ნაკვეთზე არა შენობა-ნაგებობათა არსებობა, არამედ უკვე ახალი ნაკვეთის ფართობის შესაბამისობა (საკმარისობა) ფუნქციურ ზონის მოთხოვნებთან. ამდენად, რომ არა მომიჯნავე ნაკვეთის ფართის სიმცირე, არქიტექტურის სამსახური უპრობლემოდ დაადგენდა ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს და გასცემდა მშენებლობის ნებართვას. მათი ნაკვეთების შემთხვევაში ამგვარი დამაბრკოლებელი გარემოება არ არსებობდა, ნაკვეთების ფართობი სრულიად აკმაყოფილებდა არსებული ფუნქციური ზონის მოთხოვნებს, შესაბამისად, მათი სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენაზე არქიტექტურის სამსახურს უარის თქმის რეალური საფუძველი არ ქონდა, იმ პირობებში, როცა მომიჯნავე ნაკვეთზე ერთადერთი დამაბრკოლებელი გარემოება სწორედ ნაკვეთის სიმცირე იყო. ამდენად, სახეზეა სწორედ საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების იდენტიფიკაცია, კერძოდ - როგორც მომიჯნავე ნაკვეთის, ისე მათი ნაკვეთების მდებარეობა ერთი და იგივე ფუნქციურ ზონაში და ფართობების საკმარისობა მათი სამშენებლოდ განვითარებისთვის. აქედან გამომდინარე მიაჩნიათ, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ დაარღვია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 4.3. მუხლი და საქმის გარემოებათა ინდენტიფიკაციის პირობებში ჩვენს მიმართ და მომიჯნავე ნაკვეთის მესაკუთრის მიმართ სხვადასხვა გადაწყვეტილება მიიღო. რაც სასამართლომ, ხსენებული ფაქტობრივი გარემოების არასრულყოფილად გამოკვლევის გამო, არასწორად არ მიიღო მხედველობაში.

აპელანტები მიუთითებენ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ და „ე1“ პუნქტებზე, რომლის თანახმად გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევად მიღებულად თუ გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული, ასევე თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. შესაბამისად მიაჩნიათ, რომ გადაწყვეტილების გაუქმების აღნიშნული აბსოლუტური

საფუძვლები სახეზეა მოცემულ დავაში. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილების შემოწმებისას ხელმძღვანელობს ამავე კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. სსკ-ის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ და „გ“ პუნქტების თანახმად, სამართლის ნორმები ცალსახად დარღვეულად ითვლება, თუ სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და თუ არასწორად განმარტა კანონი. მოცემულ საქმეში, სასამართლოს მიერ გამოყენებული ნორმების არასწორად განმარტების შედეგად და იმ ნორმების გამოყენებლობის შედეგად, რომელიც სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა და არ გამოიყენა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების იურიდიული დასაბუთება არასაკმარისია, არასრული და ბუნდოვანი.

აპელანტები აღნიშნავენ, რომ მათ სადავო გახადეს თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 24 ივნისის N----- გადაწყვეტილება, რითაც უარი ეთქვათ მათ საკუთრებაში არსებულ ნაკვეთებზე (ს/კ: 0-----; 0-----; 0-----) მრავალფუნქციური სავაჭრო ცენტრის განთავსების მიზნით სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენაზე. ხსენებული ნაკვეთები მდებარეობს საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 2-ში. აღნიშნული ზონა ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N 4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-19 მუხლის 19-ე პუნქტის თანახმად არის: „განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის ზონა, მათ შორის კარკასი სადაც დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით“. ამავე წესების N1 დანართის მე-7 მუხლის „ა“ და „ბ“ პუნქტების თანახმად, ამ ზონაში განაშენიანების ძირითად სახეობას, სხვა მრავალ სახეობათა შორის, მიეკუთვნება სავაჭრო ცენტრი, რომელსაც იმავდროულად არ სჭირდება სპეციალური ზონალური შეთანხმება. გარდა ამისა, ამავე წესის 27-ე და 28-ე მუხლებიდან გამომდინარე, შპს „პ-- ფ-----ს“ და შპს „მ-----ის“ საკუთრებაში არსებული ზემოაღნიშნული ნაკვეთები არ წარმოადგენენ ზონისთვის შეუსაბამო ნაკვეთებს და არ აქვთ „იძულებით შეუსაბამო“ უძრავი ობიექტების სტატუსი. „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-3 მუხლის 43-ე პუნქტის თანახმად, მშენებლობის ნებართვა არის განსაკუთრებული იერარქიის ნებართვა, როგორც წესი, იყოფა სამ ურთიერთდამოკიდებულ, მაგრამ ადმინისტრაციული წარმოების თვალსაზრისით დამოუკიდებელ სტადიად: I სტადია – ქალაქთმშენებლობითი პირობების დადგენა (მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება); II სტადია – არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება (არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმება); III სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა; ამავე მუხლის 36-ე პუნქტის

თანახმად, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები არის ის პირობები, რომელთა დაკმაყოფილება აუცილებელია სამშენებლო საქმიანობის განსახორციელებლად კონკრეტულ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე. ამ პირობათა საფუძველზე დგება მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტები; ამავე დადგენილების 43-ე მუხლის მე-9 პუნქტის თანახმად, მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანო ამოწმებს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ განაცხადის კანონმდებლობასთან შესაბამისობას და კანონმდებლობით განსაზღვრული პირობების საფუძველზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის I სტადიის ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებისა და შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემით ამტკიცებს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს. ყველა ამ ნორმის სწორად წაკითხვისა და განმარტების შედეგად ცალსახად დგინდება, რომ: თუ მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის თაობაზე წარდგენილი განცხადება აკმაყოფილებს N57 დადგენილების და ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნებს და თუ მიწის ნაკვეთს არ აქვს „იძულებით შეუსაბამოს“ სტატუსი, არქიტექტურის სამსახური ვალდებულია დაადგინოს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები. ამდენად, არქიტექტურის სამსახური ვალდებული იყო გამოეცა დადებითი გადაწყვეტილება. თუმცა ამის საწინააღმდეგოდ, მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ გამოსცა კანონსაწინააღმდეგო გადაწყვეტილება და შემდგომ, სასამართლომაც არასწორად განმარტა გამოყენებული ნორმები და არ გამოიყენა ის ნორმებიც, რომელიც უნდა გამოეყენებინა.

აპელანტები აღნიშნავენ, რომ სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ეყრდნობა „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ კანონს და სასამართლო უთითებს ამ კანონის 1-ლი მუხლის 1-ლ პუნქტზე, რომ ეს კანონი ქვეყნის მდგრადი განვითარებისა და მოსახლეობის ჯანსაღი და უსაფრთხო საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოთი უზრუნველყოფის მიზნით არეგულირებს სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის პროცესს, მათ შორის, განსახლების, დასახლებათა, ინფრასტრუქტურის განვითარებას, კულტურული მემკვიდრეობისა და გარემოს დაცვის მოთხოვნათა გათვალისწინებით, და ადგენს ამ სფეროში სახელმწიფო ხელისუფლების ორგანოების, ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებებსა და მოვალეობებს. სასამართლო ასევე აპელირებს ამავე კანონის მე-4 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტზე, რომლის მიხედვითაც ამ კანონის მიზანია დაადგინოს სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის ძირითადი ასპექტები, მათ შორის მოსახლეობისათვის ჯანსაღი და უსაფრთხო საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოს შექმნისათვის; ასევე მოჰყავს ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი, რომ ამ კანონის ამოცანაა: ტერიტორიებისა და დასახლებათა განვითარება სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პრინციპებით, რომლებიც ეკონომიკური და სხვა საქმიანობის

გარემოზე უარყოფითი ზემოქმედების მინიმალიზებით, ტერიტორიებისა და ბუნებრივი რესურსების რაციონალური გამოყენებით უზრუნველყოფს ახლანდელი და მომავალი თაობებისათვის ჯანსაღი საცხოვრებელი გარემოს არსებობას; ასევე მოჰყავს ამ კანონის 27-ე, 28-ე, 29-ე მუხლები, რომლებსაც პირდაპირ არანაირი კავშირი არ აქვთ მოცემულ დავის საგანთან.

აპელანტები ასევე აღნიშნავენ, რომ „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ კანონი ძირითადად დეკლარაციული ხასიათისაა და ის ნორმები, რომლებზეც სასამართლო მსჯელობს, განსაზღვრავს უზოგადეს და ძირითად პრინციპებს, არ შეიცავს კონკრეტული შემთხვევების დეტალური რეგულირების წესებს, არ შეიცავს არც პროცესუალურ ნორმებს. აღნიშნული კანონით განსაზღვრული სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის პრინციპების გათვალისწინებით და საფუძველზე გამოცემულია მთელი რიგი კანონქვემდებარე აქტები, რომლებიც უფრო დეტალურად განსაზღვრავს და არეგულირებენ ცალკეულ შემთხვევებს. სწორედამ ამ კანონის საფუძველზეა მიღებული ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“, ამ წესის შესაბამისად განსაზღვრულია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ი და ამ ზონაში დასაშვებ შენობათა სახეობები, ასევე დადგენილია რომ მათი ნაკვეთები მდებარეობენ ამ ზონაში (ასევე თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 11 სექტემბრის N---- გადაწყვეტილებით). აღნიშნული კი უკვე ცალსახად გულისხმობს, რომ სივრცითი მოწყობის კანონის პრინციპები, მიზნები და ამოცანები უკვე გათვალისწინებულ იქნა უფლებამოსილი ორგანოების მიერ, როდესაც შპს „პ-ფ-----ს“ და შპს „მ-----ის“ საკუთრებაში არსებული ნაკვეთები მიაკუთვნეს საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ს და დაუშვეს მათზე მთელი რიგი შენობათა სახეობების მშენებლობის შესაძლებლობა. ასეთ პირობებში, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს და სასამართლოს მხრიდან სივრცითი მოწყობის კანონის დაცვა, სხვა არაფერია, თუ არა საქმის გადაწყვეტა მიკერძოებულად, არაობიექტურად, ტენდენციურად და კანონის მოთხოვნათა უხეში დარღვევით, რაც დიდი უსამართლობის და არასტაბილურობის განცდას აჩენს სამოქალაქო ბრუნვასა და ბიზნესგარემოში. მით უმეტეს, როდესაც თავად „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ კანონით დგინდება იმ ორგანოთა წრე, რომლებიც უფლებამოსილნი არიან სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვაზე. კერძოდ, ამ კანონის 23-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვას ახორციელებენ შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოები. 25-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებს, გარდა დასახლების მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმისა, ამტკიცებს შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო თავის

მიერ დადგენილი წესით. ამავე მუხლის 3 პრიმა პუნქტის მიხედვით, დასახლების მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმას ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს წარდგინებით ამტკიცებს საკრებულო. ანუ, ხსენებული კანონის მოთხოვნათა გათვალისწინებით საკრებულოს მიერ დამტკიცდა ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები, რომელთა შედგენაშიც არქიტექტურის სამსახურიც იღებდა მონაწილეობას. ასეთ პირობებში მოპასუხე არქიტექტურის სამსახურის უარი ნაკვეთების სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენაზე სრულიად უსაფუძლო და კანონსაწინააღმდეგოა, რაც სამწუხაროდ არ გაითვალისწინა პირველი ინსტანციის სასაართლომ და სრულიად ბუნდოვანი და დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება გამოიტანა.

აპელანტები მიუთითებენ სასამართლო გადაწყვეტილებაზე, სადაც სასამართლო განმარტავს, რომ „თბილისის არქიტექტურის სამსახური არ ანიჭებს მიწის ნაკვეთს სამშენებლოდ განვითარების ფუნქციურ ზონას, განაშენიანების მაქსიმალურ კოეფიციენტს და ა.შ. არამედ, სამსახური დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმისა და მიწის ნაკვეთზე მიღებული სხვა გადაწყვეტილებების საფუძველზე (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) იკვლევს საპროექტო მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარების პირობებს და საკრებულოს N4-13 გადაწყვეტილების შესაბამისად უთითებს კონკრეტულ ზონაში დასაშვებ მშენებლობის სახეებს, განაშენიანების კოეფიციენტს და სამშენებლოდ განვითარების შესაძლებლობას." თუმცა ამის საწინააღმდეგოდ იმავე გვერდზე გადაწყვეტილების 6.6 პუნქტის პირველ აბზაცში სასამართლო ასკვნის, რომ: „თბილისის ადმინისტრაციული საზღვრებით დადგენილ ტერიტორიაზე და დადგენილი წესით სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების დადგენის საკითხზე გადაწყვეტილების მიღება სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის დისკრეციულ უფლებამოსილებათა რიგს მიეკუთვნება." ანუ, ერთ შემთხვევაში სასამართლოს მიაჩნია, რომ არქიტექტურის სამსახური მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენას ახორციელებს დედაქალაქის პეტრსპექტიული განვითარების გეგმით და საკრებულოს N4-13 გადაწყვეტილებით განსაზღვრული პროცედურებით, რა დროსაც არ აქვს არანაირი დისკრეცია, ხოლო მეორე შემთხვევაში მიაჩნია, რომ სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა არქიტექტურის სამსახურის დისკრეციულ უფლებამოსილებათა რიგს განეკუთვნება. გარდა ამისა, სასამართლოს ერთმანეთში ერევა „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N4-13 გადაწყვეტილება და „დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ" ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის №6-17 გადაწყვეტილება. ამდენად ცალსახაა, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთება

იმდენად არასრულია და ბუნდოვანი, რომ მისი სამართლებრივი საფუძლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.

რაც შეეხება სასამართლოს მიერ განვითარებულ მსჯელობას, რომელიც ეხება - მოსარჩელების საკუთრებაში არსებული ნაკვეთების მომიჯნავე ნაკვეთს, საკადასტრო კოდით: 0------. ამ ნაკვეთთან დაკავშირებით სარჩელში მითითებული იყო, რომ არქიტექტურის სამსახურმა იგივე ფუნქციურ ზონაში მდებარე მომიჯნავე ნაკვეთზე უპრობლემოდ დაადგინა სამშენებლოდ გამოყენების პირობები და გასცა მშენებლობის ნებართვა და საქმის გარემოებათა იდენტიურობის შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო, ანალოგიური გადაწყვეტილება გამოეტანა. ამასთან დაკავშირებით სასამართლომ მიუთითა, რომ „0----- საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში განსხვავებული ფაქტობრივი გარემოებები დგინდება, კერძოდ, ამ მიწის ნაკვეთზე სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემამდე, მასზე შენობა-ნაგებობების განთავსება დგინდება. აღნიშნული კი თავის მხრივ ადასტურებს იმას, რომ საქმის გარემოებათა იდენტიურობის შემთხვევაში მოსარჩელის მიმართ სხვაგვარი გადაწყვეტილება მიღებული არ ყოფილა.“ აპელანტები აღნიშნავენ, რომ შენობა-ნაგებობათა არსებობა არ გამხდარა ამ ნაკვეთზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის და მანამდე, მასზე სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის საფუძველი. როგორც არქიტექტურის სამსახურის 27/12/2013წ. N----- გადაწყვეტილებაშია მითითებული, 0----- ნაკვეთზე გაპის დადგენაზე უარის მიზიზი იყო თავად ამ ნაკვეთის ფართობის სიმცირე და თუკი ეს ნაკვეთი გაერთიანდებოდა მომიჯნავე ნაკვეთთან, გაერთიანებული ნაკვეთის ფართობი საკმარისი აღმოჩნდებოდა მისი სამშენებლოდ განვითარებისთვის (კიდევ ერთხელ უნდა აღინიშნოს, რომ მოგვიანებით 0----- საკ. კოდით რეგისტრირებული ნაკვეთი გაერთიანდა 0----- საკ. კოდით რეგისტრირებულ ნაკვეთთან და შეიქმნა 0----- კოდით რეგისტრირებული ნაკვეთი). მათ შემთხვევაში კი საპროექტო ტერიტორიის ფართობი სრულიად საკმარისი იყო არსებული ფუნქციური ზონის მოთხოვნებთან. ამდენად დგინდება, რომ გაპის გაცემის მიზნებისთვის მათ მიწის ნაკვეთსა და მომიჯნავე ნაკვეთზე სრულიად იდენტური ფაქტობრივი მდგომარეობა იყო და ასეთ პირობებში მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება მისი ბათილობის კიდევ ერთი საფუძველია. აღნიშნულიც არ გაითვალისწინა პირველი ინსტანციის სასამართლომ.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტებს მიაჩნიათ, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული, მეტიც, მისი დასაბუთება იმდენად არასრული და მიკერძოებულია, რომ შეუძლებელია მისი სამართლებრივი საფუძლიანობის შემოწმება, გარდა ამისა, როგორც ზევით

არის მითითებული, რიგი ფაქტობრივი გარემოებები სასამართლოს არასწორად და არასრულად აქვს დადგენილი. ყოველივე ეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველებია. სსკ-ის 393-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სამართლის ნორმები ცალსახად დარღვეულად ითვლება, თუ სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და მართალია გამოიყენა ის კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, თუმცა არასწორად განმარტა იგი. სასამართლოს უნდა ეხელმძღვანელა იმ კანონქვემდებარე აქტებით, რომელიც მიღებულია „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძველების შესახებ“ კანონის საფუძველზე და რომლებზეც საუბარია ზემოთ. რადგან აღნიშნული აქტები პირდაპირ, დეტალურ რეგულაციებს ადგენენ მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის და მშენებლობის ნებართვის გაცემის საკითხებზე. ამის სანაცვლოდ, სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მსჯელობა, რომელიც სრულ წინააღმდეგობაში მოდის კონკრეტულ საკითხთან დაკავშირებით მოქმედ კანონმდებლობასთან. გარდა ამისა, სასამართლო თავად სივრცითი მოწყობის კანონიც არასწორად განმარტა კერძოდ, რადგან სასამართლო შეეხო ამ კანონის ზოგად მიზნებს და ამოცანებს, მას გარდა გადაწყვეტილებაში მითითებული მუხლებისა, უნდა ემსჯელა ამავე კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტში განსაზღვრულ სხვა ამოცანებზეც, როგორიცაა:

- ქვეყნის ტერიტორიაზე სრულყოფილი, თანაბარი საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოს და პირობების შექმნა („თანაბარი შესაძლებლობების სივრცე“) (მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი);
- სოციალურ-ეკონომიკური განვითარებისათვის სივრცით-ტერიტორიული წინაპირობების შექმნა მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტი;
- ფიზიკური და იურიდიული პირების, ადგილობრივი თვითმმართველობის და სახელმწიფო ინტერესების ურთიერთშეთანხმება ტერიტორიების გამოყენებისა და განვითარების საკითხებში მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტი;

აპელანტები უთითებენ, რომ სივრცითი მოწყობის კანონის ერთ-ერთ მიზანს სოციალურ-ეკონომიკური განვითარებისათვის სივრცით-ტერიტორიული წინაპირობების შექმნა წარმოადგენს. იმ სავაჭრო ცენტრის მოწყობაში, რომლის მშენებლობის ნებართვასაც ითხოვენ, მოსარჩელები გეგმავენ დაახლოებით 15 000 000 აშშ დოლარის ინვესტიციის განხორციელებას და ინვესტიციების მოზიდვას. სწორედ ამგვარი პროექტების განხორციელების წინაპირობების შექმნაც წარმოადგენს ამ კანონის ამოცანას. თუმცა არქიტექტურის სამსახური ამაზე არ მსჯელობს. მეტიც ამავე კანონის მე-5 მუხლის 1-ლი პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, ქვეყნის მდგრადი განვითარების, მისი კავკასიური, ევროპული და მსოფლიო ინტეგრაციის უზრუნველყოფისათვის სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის განხორციელების ერთ-ერთი პრინციპია

„გაიზარდოს ქალაქების კონკურენტუნარიანობა ინვესტიციების მოზიდვის, დასაქმებისა და მოსახლეობის შენარჩუნების უზრუნველსაყოფად“.

აპელანტები განმარტავენ, რომ სასამართლომ საერთოდ არ იმსჯელა კონსტიტუციის 21-ე მუხლზე, რომელშიც საუბარია საკუთრების უფლების ხელშეუხებლობაზე და იმაზე, რომ დაუშვებელია საკუთრების უფლების შეზღუდვა და ეს უნდა ხდებოდეს კანონით ზუსტად განსაზღვრულ შემთხვევებში. ამ კუთხით სასამართლოს საერთოდ არ უმსჯელია და არ შეუფასებია სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. ამდენად, სასამართლოს იმის მაგივრად, რომ გამოეყენებინა კონსტიტუციის 21-ე მუხლი, ეხელმძღვანელა ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N 4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების იმ სპეციალური ნორმებით, რომლებიც პირდაპირ შემხებლობაშია სადავო საკითხთან და შემდეგ, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60 პრიმა მუხლის და სხვა შესაბამისი მუხლების საფუძელზე ბათილად ეცნო სადავო ადმინისტრაციული აქტი, სრულიად ბუნდოვანი დასაბუთებით და მიკერძოებით, იმავდროულად საეჭო სიზუსტით იმეორებს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს უკანონო გადაწყვეტილების და ე.წ. დასაბუთებას.

III ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

5. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების და ახალი გადაწყვეტილების მიღების დასაბუთება:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სსკ-ის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო, ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სსკ-ის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 389-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს საქმის გარემოებებთან დაკავშირებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითებას,

შესაძლო ცვლილებების ან დამატებების გათვალისწინებით.

5.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:

სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის და ქ. თბილისის საკრებულოს ერთობლივი კომისიის გადაწყვეტილებით დადგინდა დიღმის ტყე-პარკის, კერძოდ, ა-----ნის გასწვრივ რეალურად მოქმედ ობიექტებსა და ქ. თბილისის საკრებულოს 2006 წლის 31 მარტის N-- დადგენილებით შექმნილ დიღმის ტყე-პარკს შორის ერთობლივი კომისიის მიერ თითოეული ზონის ინტერესების გათვალისწინებით დადგენილი საზღვრის შესაბამისად, ხეივნის გასწვრივ ტერიტორიის სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-ა)-ის საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2-ად გადაკეთება.

ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 11 სექტემბრის N---- გადაწყვეტილებით ცვლილება შევიდა „დედაქალაქის პრესპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის N6-17 გადაწყვეტილებაში და გადაწყვეტილებით დამტკიცებული დედაქალაქის პრესპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილი-რუკა ჩამოყალიბდა თანდართული რედაქციით, რომლის შესაბამისადაც ზემოაღნიშნული ტერიტორიის ფუნქციურ ზონად განისაზღვრა-საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2).

ქ. თბილისში, ს-----ე, ა-----ა და ლ-----ის ქუჩებს შორის, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების დაზუსტებული ფართობის 9720 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (მიწის ნაკვეთის წინა ნომერი 0-----, საკადასტრო კოდი: №-----) რეგისტრირებულია შპს „მ-----ის“ საკუთრება, 2007 წლის 03 იანვრის N--- უძრავი ქონების ხელშეკრულების საფუძველზე.

ქ. თბილისში, დ-----ში, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების დაზუსტებული ფართობის 456.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (ნაკვეთის წინა ნ-----, საკადასტრო კოდი №-----) რეგისტრირებულია შპს „პ-- ფ----ს“ საკუთრება, 2013 წლის 30 აპრილის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

2015 წლის 05 ივნისს, ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს შპს „პ-- ფ----მ“ და შპს „მ-----მა“ მიმართეს N-----0 განცხადებით და მოითხოვეს ქ. თბილისში, დ-----ში, საქართველოს ს-----ე, ა-----ა და ლ-----ას ქუჩებს შორის (ნაკვეთი N-----) არსებული მიწის ნაკვეთების (საკადასტრო კოდები: №-----, №----- №-----)

სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა, მრავალფუნქციური სავაჭრო ობიექტის (გასართობი, სავაჭრო ობიექტების ერთობლიობა) განთავსების მიზნით.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 24 ივნისის N----- გადაწყვეტილებით ზემოაღნიშნული მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა. სამსახურმა მიიჩნია, რომ მოსახლეობისათვის ჯანსაღი და უსაფრთხო საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოს შექმნა, ბუნებრივი რესურსებისა და ფასეულობების, მათ შორის სარეკრეაციო რესურსების ეფექტიანი გამოყენება და დაცვა წარმოადგენს იმ საჯარო ინტერესს, რომელიც მოცემულ შემთხვევაში წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის კერძო ინტერესის - განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ობიექტების) სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვა - შეზღუდვის საფუძველს.

ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2006 წლის 31 მარტის N-- დადგენილების თანახმად, ს-----, ა-----ა და ლ-----ას ქუჩებს შორის მდებარე „დიღმის ტყე-პარკს“ მიენიჭა გამწვანების სპეციალური ზონის სტატუსი და ამ ტერიტორიაზე აიკრძალა სამშენებლო სამუშაოების წარმოება. დადგენილების მეორე მუხლის თანახმად, ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურს დაევალა: ა)ტყე-პარკის ტერიტორიაზე არ დაუშვას სამშენებლო სამუშაოების წარმოება; ბ)მოახდინოს დიღმის ტყე-პარკის გამწვანების ზონის საზღვრებისა და მიწის ნაკვეთის გეგმის (წითელი ხაზების) დადგენა დამტკიცება და მწვანე ლანდშაფტის აღდგენის გეგმის შემუშავება.

ქ. თბილისის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცდა დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, რომელიც განსაზღვრავს დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს, კეთილმოწყობის, გარემოსა და უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ სივრცით-ტერიტორიულ პირობებს, სატრანსპორტო, საინჟინრო და სოციალური ინფრასტრუქტურის, ასევე ეკონომიკური განვითარების სივრცით ასპექტებს და ტერიტორიულ საკითხებს. ს.კ N0-----, 0----- და 0----- მიწათსარგებლობის გენერალური გრაფიკული ნაწილის-რუკის მიხედვით ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2.

დადგენილია, რომ 0----- საკადასტრო კოდი აერთიანებს 0----- და 0----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს. დადასტურებულია ისიც, რომ ამ მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში ზემოაღნიშნული ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტების გამოცემამდე, 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო N1, N2, N3 შენობა-ნაგებობები.

დადგენილია, რომ შპს „პ-- ფ----მ“ და შპს „მ-----მა“ 2014 წლის 20 მარტს განცხადებით მიმართეს ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს და მოითხოვეს ქ. თბილისში, საქართველოს ს-----ე, ა-----ა და ლ-----ას ქუჩებს შორის, დ-----ში არსებულ №-----, №----- და №----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე, სავაჭრო ცენტრის განთავსების მიზნით, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა. საკითხი განიხილა ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიამ (ზონალური საბჭო), რომელმაც 2014 წლის 03 აპრილის №----- გადაწყვეტილებით უარყოფითი რეკომენდაცია გასცა.

აღნიშნული რეკომენდაციის საფუძველზე, ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 08 აპრილის №----- ბრძანებით შპს „პ-- ფ----ს“ და შპს „მ-----ს“ უარი ეთქვათ ქ. თბილისში, საქართველოს ს-----ე, ა-----ა და ლ-----ას ქუჩებს შორის, დ-----ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №-----, №-----, №-----) სავაჭრო ცენტრის განთავსების მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენაზე.

ზემოაღნიშნული აქტების კანონიერებასთან დაკავშირებით, ქ. თბილისის მერიაში 2014 წლის 17 აპრილს წარდგენილი იქნა ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლის 2014 წლის 20 მაისის №---- განკარგულებით შპს „მ-----ის“ და შპს „პ-- ფ----ს“ ადმინისტრაციული საჩივარი ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის 2014 წლის 20 მარტის №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში განუხილველი დარჩა, ხოლო ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 8 აპრილის №----- ბრძანების ბათილად ცნობის ნაწილში ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

ქ. თბილისის საკრებულოს 2006 წლის 31 მარტის N-- დადგენილების თანახმად, სამსახურის ოფიციალურ ვებ-გვერდის ინტერაქტიულ რუკაზე (www.tas.ge) N0-----, N0----- და N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე ფიქსირდება გამწვანების სპეციალური ზონის შეზღუდვა, რომლის საფუძველსაც წარმოადგენს აღნიშნული დადგენილება.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 14 მარტის N----- წერილით დგინდება, 2011 წლის 2----- დადგენილებით დ-----ე-ჩუღურეთის რაიონში, ლ-----ას ქუჩასთან მდებარე უსახელო ქუჩას და მასთან არსებულ ჩიხს მიენიჭა გ-----ის სახელი, 2015 წელს ქუჩაზე თბილისის მერიის მიერ განხორციელდა ინფრასტრუქტურული სამუშაოები, რა დროსაც ასფალტის საფარი დაიგო მიწის იმ მონაკვეთზეც, რომელიც წარმოადგენს შპს

„პ-- ფ----ს“ და შპს „-----ს“ კერძო საკუთრებას. ხსენებული კომპანიების მიერ ინფრასტრუქტურული სამუშაოების დასრულების შემდეგ მოხდა სამართლებრივი დავის დაწყება თბილისის საქალაქო სასამართლოში, სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა საკრებულოს 2011 წლის 2----- დადგენილების გაუქმება, ვინაიდან მხარე მიიჩნევდა, რომ ხსენებული დადგენილებით ქუჩის სახელი დაერქვა კერძო საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიას. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 24 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა შპს „პ-- ფ----ს“ და შპს „-----ს“ მოთხოვნა. სავადო საკითხის გადაუწყვეტლად ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის საკრებულოს ზემოთხსენებული დადგენილება იმ ნაწილში, რომელიც შეეხება, მომჩივნის კერძო საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიას. ამასთან, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევის და შეფასების შედეგად გამოსცეს ახალი ინდ. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის N----- ბრძანებით შეთანხმდა ქ. თბილისში საქართველოს ს-----, ა----- ქუჩისა და ავტოგასამართ სადგურ „გ-----“-ს შორის შპს „ზ-----ს“ და შპს „ჯ-----“ ის თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ NO-----) სავაჭრო ობიექტის არქიტექტურული პროექტი. ხოლო N----- ბრძანებით შეთანხმდა, ქ. თბილისში, სექტორი - დ-----, საქართველოს ს-----, ა----- ქუჩისა და ავტოგასამართ სადგურ „გ-----“-ს შორის ქ. თბილისი, საქ. ს-----, ა----- - ქუჩისა და ა.გ.ს „გ-----ს“-შ შორის, თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთზე (NO-----) შპს „ზ-----“-ს მიერ სავაჭრო დანიშნულების შენობა-ნაგებობის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი. გაიცა მშენებლობის ნებართვა და გაცემულად ჩაითვალა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა. 2017 წლის 07 ნოემბრის N----- ბრძანებით გაიცა ქ. თბილისში, დ-----ში, ავტოგასამართი სადგურ „გ-----“-ს მიმდებარედ თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ნაკვეთის საკადასტრო კოდი N-----) რესტორნის მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გასვლასთან დაკავშირებით ახალი მშენებლობის ნებართვა და გაცემულად ჩაითვალა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა;

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 17 მაისის გადაწყვეტილებით, ქ. თბილისში, სექტორი - დ-----, ს----- მ-----, (ნაკვეთი N1) ქ. თბილისი, საქართველოს სამხედრო გზა, ა-----ა და ლ-----ას ქუჩებს შორის საქ. ს----- მ-----ის მიმდებარედ მოქ. შ----- ნ-----ს კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე (ნაკვეთი N-----) კორექტირებული დოკუმენტაციის საფუძველზე დადასტურდა 1 კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობა.

გარემოს დაცვის სამინისტროს 09/06/2017 წლის N--- წერილში აღნიშნულია, რომ ა-----ანს, ა-----ა და ლ-----ას ქუჩებს შორის მოქცეული ტერიტორია არ არის იდენტიფიცირებული, როგორც ტყე და მას არ გააჩნია ტყის სტატუსი. ხოლო, საქართველოს გარემოსა და ბუნებრივი რესურსების დაცვის სამინისტროს სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტოს 2017 წლის 06 ივნისის N----- წერილით ირკვევა, რომ თბილისში, დ-----ს, ა-----ა და ლ-----ას ქუჩებს შორის მოქცეული ტერიტორია „სახელმწიფო ტყის ფონდის საზღვრების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 04 აგვისტოს N--- დადგენილებით, არ მდებარეობს სახელმწიფო ტყის ფონდში.

ქ. თბილისის მერიასა და შპს „ე---“-ს შორის 2014 წლის 26 ნოემბერს გაფორმებული N----- ხელშეკრულების საფუძველზე მიმწოდებელმა ორგანიზაციამ აიღო ვალდებულება ქ. თბილისში, დ-----ის რაიონში, გ-----ის ქუჩის და ჩიხის რეაბილიტაციის და სანიაღვრე ქსელის მოწყობის სამუშაოების შესრულებაზე. თუმცა, სარეაბილიტაციო სამუშაოების წარმოების პროცესში გაირკვა, რომ სამშენებლო ობიექტის გარკვეული ნაწილი ეხებოდა კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს. აღნიშნული ფართის ერთი ნაწილი ეკუთვნის შპს „პ-- ფ-----ს“, ხოლო მეორე ნაწილი შპს „მ-----ებს“, რის გამოც მოხდა სარეაბილიტაციო სამუშაოების შეჩერება.

2017 წლის 10 აპრილს შპს „ს-----ს“ N--- წერილით მიმართეს შპს „პ-- ფ-----ს“ და შპს „-----ს“ წარმომადგენელმა, რითაც მოითხოვეს დაუყოვნებლის შეწყდეს მათ საკუთრებაში არსებული ნაკვეთებით უნებართვოდ სარგებლობა, მოიხსნას დამონტაჟებული პარკირების ნიშნები და წაიშალოს ასფალტირებულ გზაზე პარკირების მინიშვნები.

ქ. თბილისის საკრებულოს მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის 2017 წლის 02 მაისის N----- წერილით დგინდება, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2017 წლის 26 აპრილის N15.10.289 განკარგულების შესაბამისად მითითებულ მისამართზე (ქ. თბილისი, გ. ჭ-----ის ქუჩაზე) ავტოტრანსპორტო საშუალებების პარკირება გაუქმებულია.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 12 აგვისტოს N--- ბრძანებით (თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით მიღებული გადაწყვეტილების თაობაზე) უარი ეთქვა მოქალაქე ი----- გ-----ეს (შპს „-----ს“ და შპს „პ-- ფ-----ს“) 20.03.2014 წლის A----- განცხადების დაკმაყოფილებაზე

ქ. თბილისის სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა შპს „-----ს“ და შპს „პ-- ფ-----ს“ სარჩელი, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი სამსახურის 2014 წლის 08 აპრილის N----- გადაწყვეტილება და

სამსახურს დაევალა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ქ. თბილისში, საქართველოს სამხედრო ბაზაზე, ა-----ა და ლ-----ას ქუჩების კვეთას შორის დ-----ი N-----ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე. (ს.კ.0-----. 0-----. 0-----) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის თაობაზე.

5.2. სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასრულად დაადგინა საქმეში არსებული ფაქტობრივი გარემოებები, დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს მისცა არასწორი სამართლებრივი შეფასება, არასწორად განმარტა კანონი, რამაც საბოლოოდ არასწორ გადაწყვეტილებამდე მიიყვანა პირველი ინსტანციის სასამართლო, რაც განაპირობებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას.

განსახილველ შემთხვევაში აპელანტების მხრიდან სადავოს წარმოადგენს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 24 ივნისის N----- გადაწყვეტილების კანონიერება, რომლითაც უარი ეთქვა აპელანტებს ქ. თბილისში, დ-----ში, საქართველოს ს-----ე, ა-----ა და ლ-----ას ქუჩებს შორის (ნაკვეთი N-----) არსებული მიწის ნაკვეთების (საკადასტრო კოდები: №-----, №----- №-----) სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენაზე, რომელსაც ითხოვდნენ მრავალფუნქციური სავაჭრო ობიექტის (გასართობი, სავაჭრო ობიექტების ერთობლიობა) განთავსების მიზნით. სარჩელით ასევე ითხოვენ - ამავე მიწის ნაკვეთებზე სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენას.

პალატა განმარტავს, რომ სამშენებლო სამართალი განეკუთვნება ადმინისტრაციული სამართლის განსაკუთრებულ (კერძო) ნაწილს, შესაბამისად, სამშენებლო სამართალურთიერთობებთან დაკავშირებით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიმართ სრულად ვრცელდება ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით განსაზღვრული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მომზადების, მიღებისა და გამოცემისათვის დადგენილი სამართლებრივი პროცედურები.

პალატა მიუთითებს საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით დამტკიცებული „მშენებლობის ნებართვის გაცემის და სანებართვო პირობების წესის“ პირველ მუხლზე, რომლის თანახმად, 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 ექსპლუატაციაში მიღების პროცესს.

საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით დამტკიცებული „მშენებლობის ნებართვის გაცემის და სანებართვო პირობების წესის“ 37-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამ სტადიად, გარდა 38-ე და 39-ე მუხლებით დადგენილი შემთხვევებისა, რომელთაგან თითოეულზე მიმდინარეობს დამოუკიდებელი ადმინისტრაციული წარმოება. მხოლოდ წინა სტადიით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებისა და დადებითი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდეგ შეუძლია ნებართვის მაძიებელს მოითხოვოს შემდგომი სტადიის ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება. ამავე პუნქტით განსაზღვრულია აღნიშნული სტადიები: I სტადია – ქალაქთმშენებლობითი პირობების დადგენა (მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება); II სტადია – არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება (არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმება); III სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა. ამავე დადგენილების მე-3 მუხლის 36-ე პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები წარმოდგენს იმ პირობებს, რომელთა დაკმაყოფილება აუცილებელია სამშენებლო საქმიანობის განსახორციელებლად კონკრეტულ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე. ამ პირობათა საფუძველზე დგება მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტები. ხოლო, 42.1 მუხლის თანახმად, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში უნდა აისახოს კანონმდებლობით, მათ შორის ამ დადგენილებით განსაზღვრული ის სავალდებულო მოთხოვნები, რომლებიც აუცილებელია მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტების შემუშავებისათვის, ხოლო 43-ე მუხლში მოცემულია იმ დოკუმენტების ჩამონათვალი, რომელთა საფუძველზეც ხდება ქალაქთმშენებლობითი პირობების დადგენა.

პალატა ასევე მიუთითებს, ქ.თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებზე“, რომელიც შედგენილია „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, წარმოადგენს რა ქალაქთმშენებლობითი რეგულირების სისტემის ნაწილს, არეგულირებს ქ.თბილისის ტერიტორიებისათვის ქალაქთმშენებლობის სპეციფიურ სამართლებრივ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ამ სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს. ამავე წესების 1.2 მუხლის თანახმად, თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების მიზანია დედაქალაქის ტერიტორიაზე: ა) უძრავი ნივთების განვითარების, გამოყენების და მათში ცვლილებების შეტანის პროცესების რეგულირება; ბ) სამშენებლო

საქმიანობისათვის ტერიტორიებისა და მიწის ნაკვეთ(ებ)ის გამოყენების სპეციფიკური პირობების დადგენა. ზემოაღნიშნული წესების” 4.35 მუხლის თანახმად, ქალაქის გეგმარებითი კარკასი არის დედაქალაქის ცენტრალურ, საშუალოდ და პერიფერიულ ზონებში, ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის, სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტების კონცენტრაციის, ტერიტორიების გამოყენების ინტენსივობის, არქიტექტურულ-ქალაქმშენებლობითი ანსამბლებისა და მოცულობითი აქცენტების, საზოგადოებრივი ცენტრების - აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ელემენტი, რომელიც ყალიბდება საერთო საქალაქო მნიშვნელობის უწყვეტი და რეგულირებადი, აგრეთვე რაიონული მნიშვნელობის სატრანსპორტო ან/და ფეხმავალი მაგისტრალებისა და ქუჩების გასწვრივ და რომელიც, როგორც წესი, მოიცავს ნაკვეთების პირველ რიგს, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი დეტალური გეგმარების პროექტებით.

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ” საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, დასახლებათა მიწათსარგებლობის (უფლებრივი ზონირების) დაგეგმვის არსია დასახლების ტერიტორიისათვის უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების დადგენა, მისი დაყოფა ერთგვაროვანი მახასიათებლებისა და დასაშვები მაჩვენებლების მქონე მიწათსარგებლობის ზონებად (ქვეზონებად). ამავე კანონის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, „განაშენიანების რეგულირების წესები“ ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებისათვის შემდეგ ძირითად პარამეტრებს: ა) მიწის ნაკვეთების განაშენიანების მაქსიმალურ კოეფიციენტს; ბ) მიწის ნაკვეთების განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ კოეფიციენტს; გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალურ კოეფიციენტს. ამავე კანონის 29-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა მოიცავს დასახლების მთელ ტერიტორიას. მისი შესრულება სავალდებულოა ყველა სახელმწიფო, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოსა და დაწესებულებისათვის და სახელმწიფოს მიერ საქართველოს კანონმდებლობის ან ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე შექმნილი საჯარო სამართლის იურიდიული პირისათვის, აგრეთვე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის, თუ უფლებრივი ზონირების რუკა განსაზღვრავს ამ კანონის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებულ ძირითად პარამეტრებს, და იგი მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების საფუძველია.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ 2015 წლის 05 ივნისს, ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს შპს „პ- ფ- მ” და შპს „მ- მა” მიმართეს N-0 განცხადებით და მოითხოვეს ქ. თბილისში, დ- ში, საქართველოს ს- ე, ა-

და ლ-----ას ქუჩებს შორის (ნაკვეთი N-----) არსებული მიწის ნაკვეთების (საკადასტრო კოდები: №-----, №----- №-----) სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა, მრავალფუნქციური სავაჭრო ობიექტის (გასართობი, სავაჭრო ობიექტების ერთობლიობა) განთავსების მიზნით.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის სადავო გადაწყვეტილებით ზემოაღნიშნული მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა. სამსახურმა მიიჩნია, რომ მოსახლეობისათვის ჯანსაღი და უსაფრთხო საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოს შექმნა, ბუნებრივი რესურსებისა და ფასეულობების, მათ შორის სარეკრეაციო რესურსების ეფექტიანი გამოყენება და დაცვა წარმოადგენს იმ საჯარო ინტერესს, რომელიც მოცემულ შემთხვევაში წარმოდგენს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის კერძო ინტერესის - განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ობიექტების) სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვა - შეზღუდვის საფუძველს.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, მართალია, ქ. თბილისის საკრებულოს 2006 წლის 31 მარტის N-- დადგენილებით ს-----, ა-----ა და ლ----ას ქუჩებს შორის მდებარე „დიღმის ტყე-პარკს“ მიენიჭა გამწვანების სპეციალური ზონის სტატუსი და ამ ტერიტორიაზე აიკრძალა სამშენებლო სამუშაოების წარმოება, კერძოდ, დადგენილების მე-2 პუნქტით ქალაქ თბილისის მთავრობას დაევალა დიღმის ტყე-პარკის ტერიტორიის დაცვის უზრუნველყოფა. თუმცა, „დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის N6-17 გადაწყვეტილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 11 სექტემბრის N----- გადაწყვეტილებით, იმ ტერიტორიას, სადაც მდებარეობს შპს „პ-- ფ----ს“ და შპს „-----ს“ საკუთრებაში არსებული ნაკვეთები, მიენიჭა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის სტატუსი. კერძოდ, გადაწყვეტილების თანახმად, (4-----) ა-----ნის გასწვრივ რეალურად მოქმედ ობიექტებსა და ქ. თბილისის საკრებულოს 2006 წლის 31 მარტის დადგენილებით შექმნილ დიღმის ტყე-პარკს შორის, ერთობლივი კომისიის მიერ თითოეული ზონის ინტერესების გათვალისწინებით დადგენილი საზღვრის შესაბამისად მოხდა ხეივნის გასწვრივ ტერიტორიის გადაკეთება საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ად. ამდენად, ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 11 სექტემბრის N----- გადაწყვეტილებით განსხვავებულად დარეგულირდა 2006 წლის 31 მარტის N-- დადგენილებით განსაზღვრული საკითხი - ე.წ დიღმის ტყე-პარკის გამწვანების ზონად გამოყოფისა და მის ტერიტორიაზე მშენებლობის აკრძალვის შესახებ. ტერიტორიას მიენიჭა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის ფუნქცია და დაშვებული იქნა მშენებლობები ფუნქციური ზონის მოთხოვნების შესაბამისად.

დადგენილია და სადავოდ არ არის გამხდარი, რომ ხსენებული ნაკვეთები მდებარეობს საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 2-ში. აღნიშნული ზონა ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N 4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-19 მუხლის 19-ე პუნქტის თანახმად არის: „განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის ზონა, მათ შორის კარკასი, სადაც დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით“.

სააპელაციო პალატა ასევე მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ ზემოაღნიშნულ ტერიტორიაზე შპს „პ-- ფ----ს“ და შპს „-----ს“ მომიჯნავე ნაკვეთებზე სამშენებლო სამუშაოების არსებობაზე მეტყველებს ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 17 მარტის N----- ბრძანება, რომლითაც ქ. თბილისში საქართველოს ს-----ე, ა----- ქუჩისა და ავტოგასამართ სადგურ „გ-----ს შორის შპს „ზ-----ს და შპს „ჯ-----“ ის თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ NO-----) შეთანხმდა სავაჭრო ობიექტის არქიტექტურული პროექტი და სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 22 ოქტომბრის N----- ბრძანება, რომლითაც შეთანხმდა ქ. თბილისში, სექტორი - დ-----ე, საქართველოს ს-----ე, ა----- ქუჩისა და ავტოგასამართ სადგურ „გ-----ს შორის ქ. თბილისი, საქ. ს-----ე, ა----- ქუჩისა და ა.გ.ს „გ-----ს“-შ შორის, თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთზე (NO-----) შპს „ზ-----ს მიერ სავაჭრო დანიშნულების შენობა-ნაგებობის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი. გაიცა მშენებლობის ნებართვა და გაცემულად ჩაითვალა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა, ასევე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 17 მაისის გადაწყვეტილებით, ქ. თბილისში, სექტორი - დ-----ე, ს-----ე, მ-----, (ნაკვეთი N1) ქ. თბილისი, საქართველოს სამხედრო გზა, ა-----ა და ლ-----ას ქუჩებს შორის საქ. ს-----ე, მ-----ის მიმდებარედ მოქ. შ----- ნ-----ს კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე (ნაკვეთი N-----) კორექტირებული დოკუმენტაციის საფუძველზე დადასტურდა 1 კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობა.

რაც შეეხება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის ოფიციალური ვებ-გვერდის (www.tas.ge) ინტერაქტიულ რუკაზე დადგენილ შპს „პ-- ფ----ს“ და შპს „-----ს“ კუთვნილი საპროექტო მიწის ნაკვეთების გამწვანების სპეციალურ ზონაში მოქცევის ფაქტს, აღნიშნულთან დაკავშირებით პალატა განმარტავს, მართალია, შპს „პ-- ფ----ს“ და შპს „-----ს“ საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები მოქცეულია ე.წ გამწვანების სპეციალურ ზონაში, თუმცა ყურადღება უნდა მიექცეს იმ გარემოებას, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დოკუმენტურად ვერ დასტურდება ე.წ „დიღმის ტყე-პარკის“ არსებობა. ამასთან, აპელანტების მიერ სხვადასხვა უწყებებიდან

გამოთხოვილი ინფორმაციებიდან საქმეზე ერთმნიშვნელოვნად და უტყუარად არ დასტურდება დიღმის ტყე-პარკის არსებობა, მისი სტატუსი და საზღვრები. კერძოდ, გარემოს დაცვის სამინისტროს 09/06/2017 წლის N--- წერილში აღნიშნულია, რომ ა-----ანს, ა-----ა და ლ-----ას ქუჩებს შორის მოქცეული ტერიტორია არ არის იდენტიფიცირებული, როგორც ტყე და მას არ გააჩნია ტყის სტატუსი, ხოლო, საქართველოს გარემოსა და ბუნებრივი რესურსების დაცვის სამინისტროს სსიპ ეროვნული სატყეო სააგენტოს 2017 წლის 06 ივნისის N----- წერილით ირკვევა, რომ თბილისში, დ-----ს, ა-----ა და ლ-----ას ქუჩებს შორის მოქცეული ტერიტორია „სახელმწიფო ტყის ფონდის საზღვრების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 04 აგვისტოს N--- დადგენილებით არ მდებარეობს სახელმწიფო ტყის ფონდში.

იმ პირობებში, როდესაც შპს „პ-- ფ----ს“ და შპს „-----ს“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენაზე განაცხადი წარდგენილია კანონით დადგენილი წესის დაცვით, მიწის ნაკვეთის ფართობი აკმაყოფილებს არსებული ფუნქციური ზონის მოთხოვნებს და მდებარეობს ისეთ ზონაში, სადაც დასაშვებია მშენებლობა, ამასთან, მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა შენობის იმ სახეობისათვის, რომელიც დასაშვებია კონკრეტულ ფუნქციურ ზონაში, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენაზე არქიტექტურის სამსახურის უარი ეწინააღმდეგება საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით დამტკიცებული „მშენებლობის ნებართვის გაცემის და სანებართვო პირობების წესის“ და ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნებს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60-ე მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ,- დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 24 ივნისის N----- გადაწყვეტილება გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით შესაბამისად სახეზეა მისი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 33-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. მხარის მოთხოვნით სასამართლო ადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ვადას.

იმ პირობებში, როდესაც ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 24 ივნისის N----- გადაწყვეტილება, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს უნდა დაევალოს ახალი ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემა - ქ. თბილისში, დ-----
-----ში, საქართველოს ს-----ზე, ა-----ა და ლ-----ას ქუჩებს შორის (ნაკვეთი N-----) არსებული მიწის ნაკვეთების (საკადასტრო კოდები: №-----, №-----, №-----) სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის თაობაზე კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად დადგენილ ვადაში.

6. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ შპს „-----ს“ და შპს „პ-- ფ-----ს“ სააპელაციო საჩივარი ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას და

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს. შესაბამისად, შპს „მ-----ის“ და შპს „პ-- ფ-----ს“ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს. უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 4 იანვრის გადაწყვეტილება და მიღებული უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება. შპს „მ-----ის“ და შპს „პ-- ფ-----ს“ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს. ბათილად უნდა იქნას ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 24 ივნისის N----- გადაწყვეტილება; მოპასუხე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს უნდა დაევალოს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა - ქ. თბილისში, დ-----ში, საქართველოს ს-----ზე, ა-----ა და ლ-----ას ქუჩებს შორის (ნაკვეთი N-----) არსებული მიწის ნაკვეთების (საკადასტრო კოდები: №-----, №-----, №-----) სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის თაობაზე კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად დადგენილ ვადაში.

7. საპროცესო ხარჯები:

შპს „მ-----ის“ და შპს „პ-- ფ-----ს“ მიერ გადახდილი 250 ლარის ანაზღაურება მის სასარგებლოდ დაეკისროს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს.

IV ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 389-ე, 391-ე, 397-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. შპს „მ-----ის“ და შპს „პ-- ფ-----ს“ სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 4 იანვრის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.
3. შპს „მ-----ის“ და შპს „პ-- ფ-----ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
4. ბათილად იქნას ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 24 ივნისის N----- გადაწყვეტილება;

5. მოპასუხე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს დაევალოს ახალი ადმინისტრაციულ -სამართლებრივი აქტის გამოცემა - ქ. თბილისში, დ-----ში, საქართველოს ს-----ზე, ა-----ა და ლ-----ას ქუჩებს შორის (ნაკვეთი N-----) არსებული მიწის ნაკვეთების (საკადასტრო კოდები: №-----, №-----, №-----) სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის თაობაზე კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად დადგენილ ვადაში.

6. შპს „მ-----ის“ და შპს „პ-- ფ-----ს“ მიერ გადახდილი 250 ლარის ანაზღაურება მის სასარგებლოდ დაეკისროს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს.

7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს კასაციის წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 21 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს (მდებარე, თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) მეშვეობით.

მოსამართლე:

მანანა ჩოხელი