



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

27 აპრილი, 2018 წელი
თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ
შემდეგი შემადგენლობით:**

მოსამართლე - მერაბ ლომიძე

სხდომის მდივანი - ხვთისო აზარაშვილი

**აპელანტი (მესამე პირი) - შპს „პ-----“
წარმომადგენელი - პ-----**

**აპელანტი (მოპასუხე) - ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
წარმომადგენლები - შ-----, ს-----**

**მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - ი-----
წარმომადგენლები - გ-----, გ-----**

**მესამე პირი - ქ.თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების
რეგულირების საკითხთა საბჭოს უფლებამონაცვლე ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის
მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახური
წარმომადგენლები - ი-----, ს-----**

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 09 აგვისტოს გადაწყვეტილება**

**აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი
გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა**

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 09 აგვისტოს გადაწყვეტილებით ი-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 24 თებერვლის №---- ბრძანება „ქ.თბილისში, ისნის რაიონში, წ----- ქუჩაზე, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მხრიდან არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: №-----), სასტუმროს განთავსების მიზნით, ინდივიდუალური ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების მინიჭების შესახებ“. ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას (მერს) დაევალა კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქ.თბილისში, ისნის რაიონში, წ----- ქუჩაზე, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მხრიდან არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: №-----), სასტუმროს განთავსების მიზნით, ინდივიდუალური ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების მინიჭების შესახებ.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. საქალაქო სასამართლოს მითითებით, საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით: №-----, მდებარე: ქ.თბილისი, ქუჩა ბ-----, დაზუსტებული ფართობი: 270.00 კვ.მეტრი, ნაკვეთის წინა ნომერი: №-----, შენობა-ნაგებობები: №1(მშენებარე) საერთო ფართობით 966.25 კვ.მეტრი (მათ შორის საცხოვრებელი ფართობი 670.87 კვ.მეტრი, საოფისე ფართობი 88.91 კვ.მეტრი, საზაფხულო ფართობი 102.58 კვ.მეტრი, კიბის უჯრედის და სადარბაზოს ფართობი 49.8 კვ.მეტრი, ავტოსადგომის ფართობი 54.09 კვ.მეტრი) საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ი-----ს სახელზე 2014 წლის 16 აპრილიდან.

2.2. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით: №-----, მდებარე: ქ.თბილისი, წ----- ქუჩა, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მხრიდან, დაზუსტებული ფართობი: 544.00 კვ.მეტრი, ნაკვეთის წინა ნომერი: 56, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია შპს „კ-----ს“ სახელზე 2017 წლის 09 მარტიდან.

2.3. ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 03 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილებით დამკვეთს (განმცხადებელს) ეცნობა, რომ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურმა განიხილა №----- განცხადება, რომლითაც ის ითხოვდა ქალაქგეგმარებით დასკვნას განმცხადებლის დაინტერესებაში არსებულ მიწის

ნაკვეთთან (ს/კ: №-----) დაკავშირებით და განემარტა, რომ ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით სრულყოფილი დასკვნის გასაცემად საჭირო იყო მოთხოვნის დაზუსტება, თუ რა მიზნით და რა ფუნქციით სურდა მის დაინტერესებაში არსებული ტერიტორიის განვითარება.

2.4. ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 23 თებერვლის №----- გადაწყვეტილებით დამკვეთს (განმცხადებელს) ეცნობა, რომ მის დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: №-----) დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის-რუკის მიხედვით, ვრცელდება საზოგადოებრივ - საქმიანი ზონა 2 (სსზ -2). „ქ.თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ” ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილების თანახმად, საზოგადოებრივ - საქმიანი ზონა 2 (სსზ -2) წარმოადგენს განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის ზონას, მათ შორის კარკასს, სადაც დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით. შესაბამისად, განმცხადებელს ეცნობა, რომ საჭირო იყო დამატებით წარედგინათ ზემოაღნიშნული ფუნქციური ზონის ჩამონათვალთა ნუსხიდან შერჩეული საპროექტო შენობა-ნაგებობის გენგეგმა და ფოტომონტაჟი ზომების მითითებით.

2.5. ზონალური საბჭოს 2016 წლის 20 დეკემბრის გადაწყვეტილებით (დოკუმენტი №-----) განმცხადებელს ს-----ს უარი ეთქვა ქ.თბილისში, წ----- ქუჩაზე, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მხრიდან არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №-----), სასტუმროს განთავსების მიზნით, განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენაზე. იმავე გადაწყვეტილებით, კომისიის წევრების მიერ გაცემულ იქნა შემდეგი სახის რეკომენდაციები: „სასურველია წარმოადგინონ ალტერნატიული პროექტი”; „მოსაძებნია ახალი მოცულობითი გადაწყვეტა”; „არსებული ვიზუალი და მოცულობითი გადაწყვეტა მიუღებელია”; „ინტენსივობა გადაჭარბებულია”; „მიუღებელია ინდ.პარამეტრების დადგენა არსებული ესკიზის გათვალისწინებით”; „არსებული მოცულობითი გადაწყვეტა მიუღებელია”; „შესამცირებელია მოცულობა”. ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 23 იანვრის №3----- გადაწყვეტილებით, განმცხადებელს (ს-----ს), ზონალური საბჭოს 2016 წლის 20 დეკემბრის რეკომენდაციის საფუძველზე, უარი ეთქვა ქ.თბილისში, წ----- ქუჩაზე, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მხრიდან არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №-----), სასტუმროს განთავსების მიზნით, განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენაზე.

2.6. ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2017 წლის 16 იანვრის №7 საოქმო გადაწყვეტილებით (დოკუმენტი №3-----) განმცხადებელს (ს-----ს) მიეცა თანხმობა ქ.თბილისში, წ----- ქუჩაზე, მდინარე მტკვრის მარცხენა

სანაპიროს მხრიდან არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №-----), სასტუმროს განთავსების მიზნით, ინდივიდუალური ქალაქთმშენებლობის პარამეტრების მინიჭებაზე, კოეფიციენტები კი განისაზღვრა შემდეგი სახით: $k_1=0,7$, $k_2=4,6$, $k_3=0,2$.

2.7. ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 24 თებერვლის №---- ბრძანებით, ქ.თბილისში, ისნის რაიონში წ----- ქუჩაზე, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მხრიდან არსებულ მიწის ნაკვეთს (საკადასტრო კოდი: №-----), სასტუმროს განთავსების მიზნით, მიენიჭა ინდივიდუალური ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები.

2.8. საქმეში წარმოდგენილი შპს „ე-----ს“ 2017 წლის 26 ივნისის შეფასების დასკვნის თანახმად, შესაფასებელი უძრავი ქონების ღირებულება №1 - ქ.თბილისში, ბ-----ს ქუჩაზე მდებარე უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება, რომელიც უძრავი ქონების ბაზარზე გასაყიდად წარდგენილ იქნა ხედით და ეკოლოგიურად სუფთა გარემოში განათების და ინსოლაციის მაღალი ხარისხით, განისაზღვრა და შეადგენს: $1\text{მ}^2=555.30$ აშშ დოლარს. შესაფასებელი უძრავი ქონების ღირებულება №2 - ქ.თბილისში, ბ-----ს ქუჩაზე მდებარე უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება, რომელიც უძრავი ქონების ბაზარზე გასაყიდად წარდგენილ იქნა წინამდებარე შენობა-ნაგებობით სრულად დაფარული სივრცით ხედის გარეშე, განათების და ინსოლაციის დაბალი ხარისხით, განისაზღვრა და შეადგენს: $1\text{მ}^2=438.60$ აშშ დოლარს, შესაბამისად, ზიანის ღირებულებამ 1მ^2 -ის მიხედვით შეადგინა (555.30 აშშ დოლარი - 438.60 აშშ დოლარი) 116.70 აშშ დოლარი, რაც საერთო ჯამში შეადგენს ($152.53\text{მ}^2 \times 116.70$) = $17\ 800.25$ დოლარს ანუ $42\ 916.40$ ლარს.

2.9. ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 11 მაისის №---- წერილით ნ-----ს ეცნობა, რომ „ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების დამტკიცების შემდგომ, ქ.თბილისში, წ----- ქუჩა, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მხრიდან №----- საკადასტრო ერთეულს თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს არცერთი სამართლებრივი აქტით არ აქვს მინიჭებული შეუსაბამო უძრავი ობიექტის სტატუსი.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.10. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ

წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. აღნიშნული ნორმის შინაარსი გულისხმობს იმას, რომ მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განკარგონ ფაქტიური გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები, აგრეთვე, მხარეთა უფლებას, მიუთითონ ფაქტებზე თავიანთი მოთხოვნების დასასაბუთებლად და წარმოადგინონ მტკიცებულებები ამ ფაქტების დადასტურება-დამტკიცებისათვის. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარის მიერ მიცემული ნებისმიერი ახსნა-განმარტება სადავო ურთიერთობის ან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად უნდა ჩაითვალოს, რაც ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ პრინციპებს. მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხე მხარე და მესამე პირები იმ გარემოებას, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა დაცვით, ასაბუთებენ სასამართლოსათვის მიცემული ახსნა-განმარტებით, რაც სხდომაზე მონაწილე მხარეთა განმარტებებითა და საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ერთობლიობაში შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სრულად ვერ იქნება გაზიარებული.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.11. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური 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, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 24 თებერვლის №---- ბრძანება „ქ.თბილისში, ისნის რაიონში წ----- ქუჩაზე, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მხრიდან არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: №-----), სასტუმროს განთავსების მიზნით, ინდივიდუალური ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების მინიჭების შესახებ“, წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მისი შესაბამისობა როგორც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, ასევე სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების ნორმებთან.

2.12 „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს 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. დასახლებული კანონის მე-4 მუხლით განსაზღვრულია კანონის მიზნები და ამოცანები, ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ამ კანონის ერთ-ერთ ამოცანას წარმოადგენს 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, ხოლო „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, ქვეყნის ტერიტორიაზე სრულყოფილი, თანაბარი საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოს და პირობების შექმნა („თანაბარი შესაძლებლობების სივრცე“). „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 31-ე მუხლი განსაზღვრავს შენობა-ნაგებობების პარამეტრების გადამეტების წინაპირობებს. კერძოდ, დასახლებული მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „განაშენიანების რეგულირების წესებით“ დადგენილი იმ ძირითადი პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლები, რომლებიც მოცემულია ამ კანონის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტში ან დადგენილია იმავე მუხლის მე-5 და მე-6 პუნქტების მიხედვით, შეიცვლება ამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ან სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე, თუ: ა) ამას მოითხოვს დასახლების სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და არქიტექტურული, აგრეთვე ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებული მიზეზები; ბ) ცვლილება

კომპენსირდება სხვა ღონისძიებებით; გ) ამას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები. იმავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის წესი დგინდება „განაშენიანების ძირითადი დებულებებითა“ და „განაშენიანების რეგულირების წესებით“. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 32-ე მუხლი განსაზღვრავს დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებებისა და წესების მოთხოვნებთან შეუსაბამობას და განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამობას. დასახლებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებებისა და წესების, აგრეთვე მიწათსარგებლობის გეგმების მოქმედების არეალში მოქცეული მიწის ნაკვეთები და შენობა-ნაგებობები, რომლებიც არ შეესაბამება განაშენიანების ნებადართულ სახეობებს, ქალაქთმშენებლობით და მოცულობით-სივრცით მოთხოვნებს, იძენს შეუსაბამო მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების სტატუსს, რომელსაც ანიჭებს ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, შეუსაბამო მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების შემდგომი განვითარება (ტერიტორიის გაფართოება, ფუნქციის შეცვლა, რეკონსტრუქცია) ხორციელდება მხოლოდ შეუსაბამობის შემცირების პირობით. იმავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებებისა და წესების, აგრეთვე მიწათსარგებლობის გეგმების მოქმედების არეალში მოქცეული მიწის ნაკვეთები და შენობა-ნაგებობები, რომლებიც თავისი მახასიათებლებით (ფართობი, კონფიგურაცია) არ შეესაბამება ზონის განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებს და შესაბამისობის უზრუნველყოფა შეუძლებელია, იძენს განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამო მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების სტატუსს, ხოლო ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად კი, განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამო ტერიტორიებისათვის დაგეგმვაზე უფლებამოსილი უწყება ადგენს დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ინდივიდუალურ პარამეტრებს, რომლებიც უნდა ითვალისწინებდეს ტერიტორიის ეფექტიანი გამოყენების შესაძლებლობას, არ უნდა ლახავდეს მესაკუთრეთა და საზოგადოებრივ ინტერესებს. საქალაქო სასამართლოს მითითებით, სწორედ „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული იქნა „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“, რომელიც არეგულირებს ქ.თბილისის ტერიტორიებისათვის ქალაქთმშენებლობის სპეციფიურ სამართლებრივ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ამ სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს.

2.13. საქალაქო სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული

„ქ.თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების” 15.1 მუხლის თანახმად, უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით დედაქალაქის ტერიტორია იყოფა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გადაწყვეტების შესაბამის ზოგად ფუნქციურ ზონებად და განაშენიანების რეგულირების გეგმების გადაწყვეტების შესაბამის კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად (ქვეზონებად). იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ს” ქვეპუნქტის თანახმად კი, ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე გამოყოფილ ერთ-ერთ კონკრეტულ ფუნქციურ ზონას წარმოადგენს საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), ეს არის მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქ.თბილისში, წ-----ქუჩაზე, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მხრიდან არსებული ტერიტორია მდებარეობს საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ში. ამასთან, „ქ.თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების” მე-16 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ს” ქვეპუნქტის თანახმად, განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 25%-ის. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები კი განსაზღვრულია შემდეგი სახით: $k_1=0.5/0.7$; $k_2=4.6$; $k_3=0.2$; მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 700 კვ.მეტრი; მინიმალური სიგანე - 20 კვ.მეტრი; მინიმალური სიღრმე - 30კვ.მეტრი. ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების” 23-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების, როგორც ადგილობრივი სამართლებრივი აქტების, მიღების შემდგომ უფლებრივი ზონირებით მოცული ტერიტორიების ფარგლებში არსებული ის ცალკეული მიწის ნაკვეთები, შენობები და ნაგებობები, რომლებიც არ შეესაბამებიან განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებს (მდებარეობა, ფართობი, კონფიგურაცია, ხაზოვანი ზომები, განაშენიანების პარამეტრები, გამოყენების ნებადართული სახეობები, ქალაქთმშენებლობითი პირობები ან/და სხვა ამ წესებით რეგლამენტირებული მახასიათებლები) იძენენ შეუსაბამო უძრავი ობიექტ(ებ)ის იურიდიულ სტატუსს, რომელსაც მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი სამსახურისა და საბჭოს რეკომენდაციის საფუძველზე ანიჭებს თბილისის საკრებულო. იმავე დადგენილების 24-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთები და შენობები-ნაგებობები, რომლებიც არ შეესაბამებიან განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებს წინა მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული პარამეტრების შესაბამისად და შესაბამისობის უზრუნველყოფა შეუძლებელია, წარმოადგენენ განპირობებულ (იძულებით) შეუსაბამო უძრავ ობიექტებს. მე-2 პუნქტის თანახმად, განპირობებული (იძულებით) შეუსაბამო უძრავი ობიექტებისთვის, განაშენიანების რეგულირების წესებით

განსაზღვრული პირობით, ხდება ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა, რომლებიც უნდა ითვალისწინებდეს ტერიტორიის ეფექტური გამოყენების შესაძლებლობას, არ უნდა ლახავდეს სხვა მესაკუთრეთა ინტერესებს, და არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს არსებული განაშენიანების გეგმარებით, მოცულობით - სივრცით და ესთეტიკურ პარამეტრებს. დასახლებული სამართლებრივი ნორმების ანალიზის საფუძველზე, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ შესაძლებელია მიწის ნაკვეთისათვის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა, თუმცა აღნიშნული შესაძლებელია მხოლოდ შესაბამისი პირობების არსებობისას და ამავე დროს ეს პირობები კონკრეტულად არის ჩამოთვლილი ზემოაღნიშნულ საკანონმდებლო/კანონქვემდებარე აქტებში. ამასთან, საკითხზე მსჯელობისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია გამოიკვლიოს აღნიშნული ხომ არ ლახავს სხვა მესაკუთრეთა ინტერესებს ან/და ხომ არ ეწინააღმდეგება არსებული განაშენიანების გეგმარებით, მოცულობით-სივრცით და ესთეტიკურ პარამეტრებს.

2.14. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 5 დეკემბრის №16-32 დადგენილებით დამტკიცებული იქნა „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს დებულება“, რომლის პირველი მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, საბჭო წარმოადგენს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის საკონსულტაციო ორგანოს, რომელიც თავის მუშაობას წარმართავს მოქმედი ნორმატიული აქტების, მათ შორის: საქართველოს კანონის „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“, 2014 წლის 15 იანვრის საქართველოს მთავრობის №59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“, ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების, წინამდებარე დებულების საფუძველზე. იმავე დებულების მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, საბჭოს კომპეტენციას განეკუთვნება საბჭოს დღის წესრიგით განსაზღვრულ საკითხებზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობისთვის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხებზე, მათ შორის სპეციალური ზონალური შეთანხმების, ასევე ცალკეულ შემთხვევებში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის გაუშენებელი ტერიტორიების განაშენიანების საკითხებზე შესაბამისი დასკვნებისა და რეკომენდაციების მომზადება, კონსულტაციების გაწევა; „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხებთან დაკავშირებით წინადადებების, შენიშვნების და საჩივრების განხილვა, „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, შეუსაბამო უძრავი ობიექტების, ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხებზე საჯარო და კერძო სამართლის იურიდიულ პირთა განცხადებებთან დაკავშირებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ მომზადებული დასკვნების

განხილვა, დასაბუთებული წინადადებების მომზადება მათი მიზანშეწონილობის შესახებ. მოცემულ შემთხვევაში ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2017 წლის 16 იანვრის №7 საოქმო გადაწყვეტილებით(დოკუმენტი №3-----) ირკვევა, რომ განმცხადებელს (ს-----ს) მიეცა თანხმობა ქ.თბილისში, წ----- ქუჩაზე, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მხრიდან არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №-----), სასტუმროს განთავსების მიზნით, ინდივიდუალური ქალაქთმშენებლობის პარამეტრების მინიჭებაზე, კოეფიციენტები კი განისაზღვრა შემდეგი სახით: კ1=0,7, კ2=4,6, კ3=0,2. ამის შემდგომ, ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 24 თებერვლის №---- ბრძანებით, ქ.თბილისში, ისნის რაიონში, წ----- ქუჩაზე, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მხრიდან არსებულ მიწის ნაკვეთს (საკადასტრო კოდი: №-----), სასტუმროს განთავსების მიზნით, მიენიჭა ინდივიდუალური ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები.

2.15. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამასთან, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი. ამავე კოდექსის 96.1 მუხლის თანახმად კი, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშედარების საფუძველზე. დასახელებული ნორმის საფუძველზე სწორედ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოა ვალდებული დაამტკიცოს, რომ ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე და მისი გამოცემით არ დარღვეულა მოსარჩელის კანონიერი უფლებები, რაც იმას ნიშნავს, რომ კანონის ეს მოთხოვნა ათავისუფლებს მოსარჩელეს მტკიცების ტვირთისგან, რომ სადავო აქტი ითვლება არამართლობიერად იქამდე, ვიდრე მისი გამომცემი არ დაამტკიცებს მის მართლობიერებას. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 601.1 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამ კონკრეტულ შემთხვევაში, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 24 თებერვლის №----- ბრძანება, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მოთხოვნების დარღვევით არის მიღებული. კერძოდ, გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულ-

სამართლებრივ აქტში მითითებულია, რომ ბრძანების გამოცემას საფუძვლად უდევს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 22-ე მუხლი, თავის მხრივ, დასახელებული მუხლის ეხება კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების განაშენიანების რეგულირების წესებით დადგენილი ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტებისთვის სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების გაცემის წესს, ხოლო გასაჩივრებული ბრძანებით მოხდა ქ.თბილისში, ისნის რაიონში წ----- ქუჩაზე, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მხრიდან არსებული მიწის ნაკვეთისათვის (საკადასტრო კოდი: №-----) სასტუმროს განთავსების მიზნით ინდივიდუალური ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების მინიჭება, აღნიშნულ საკითხს კი არეგულირებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 23-ე და 24-ე მუხლები. გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში არ არის დასაბუთება მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა „შეუსაბამო“ თუ „იძულებით შეუსაბამო ობიექტს“, აღნიშნულის განსაზღვრა და მითითება კი არსებითი მნიშვნელობის არის იმდენად, რამდენადაც შესაძლოა სახეზე იყო გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა არაუფლებამოსილი ორგანოს მიერ, რამეთუ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 23-ე მუხლი იმპერატიულად განსაზღვრავს, რომ ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტების, როგორც ადგილობრივი სამართლებრივი აქტების მიღების შემდგომ უფლებრივი ზონირებით მოცული ტერიტორიების ფარგლებში არსებული ის ცალკეული მიწის ნაკვეთები, შენობები და ნაგებობები, რომლებიც არ შეესაბამებიან განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებს (მდებარეობა, ფართობი, კონფიგურაცია, ხაზოვანი ზომები, განაშენიანების პარამეტრები, გამოყენების ნებადართული სახეობები, ქალაქმშენებლობითი პირობები ან/და სხვა ამ წესებით რეგლამენტირებული მახასიათებლები) იძენენ შეუსაბამო უძრავი ობიექტ(ებ)ის იურიდიულ სტატუსს, რომელსაც მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი სამსახურისა და საბჭოს რეკომენდაციის საფუძველზე ანიჭებს თბილისის საკრებულო. საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებით, განსახილველ შემთხვევაში არც გასაჩივრებული აქტით არ არის დასაბუთებული და ვერც სასამართლო სხდომაზე დაასაბუთა მოპასუხე ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამ ქ.თბილისში, ისნის რაიონში, წ-----ის ქუჩაზე, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მხრიდან არსებული მიწის ნაკვეთისათვის (საკადასტრო კოდი: №-----) სასტუმროს განთავსების მიზნით ინდივიდუალური ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების მინიჭების მიზნით წარდგენილი საპროექტო წინადადების განხილვისას რამდენად იქნა დაცული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების

გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები”, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც საქმეში წარმოდგენილია ზონალური საბჭოს 2016 წლის 20 დეკემბრის გადაწყვეტილება (დოკუმენტი №-----), რომლითაც განმცხადებელს (ს-----ს) უარი ეთქვა ქ.თბილისში, წ----- ქუჩაზე, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მხრიდან არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №-----), სასტუმროს განთავსების მიზნით, განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენაზე. იმავე გადაწყვეტილებით, კომისიის წევრების მიერ გაცემულ იქნა შემდეგი სახის რეკომენდაციები: „სასურველია წარმოადგინონ ალტერნატიული პროექტი“; „მოსაძებნია ახალი მოცულობითი გადაწყვეტა“; „არსებული ვიზუალი და მოცულობითი გადაწყვეტა მიუღებელია“; „ინტენსივობა გადაჭარბებულია“; „მიუღებელია ინდ. პარამეტრების დადგენა არსებული ესკიზის გათვალისწინებით“; „არსებული მოცულობითი გადაწყვეტა მიუღებელია“; „შესამცირებელია მოცულობა“. შესაბამისად, თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 23 იანვრის №3----- გადაწყვეტილებით, განმცხადებელს (ს-----ს), ზონალური საბჭოს 2016 წლის 20 დეკემბრის რეკომენდაციის საფუძველზე, უარი ეთქვა ქ.თბილისში, წ----- ქუჩაზე, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მხრიდან არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №-----), სასტუმროს განთავსების მიზნით, განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენაზე. საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებით, საქმეში არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომელიც დაადასტურებს იმ გარემოებას, რომ განმცხადებლის მიერ დამატებით წარდგენილი იქნა კომისიის წევრების მიერ მოთხოვნილი დოკუმენტები ან/და გაზიარებული იქნა მათი რეკომენდაციები, თუმცა აღნიშნულის მიუხედავად, ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2017 წლის 16 თებერვლის გადაწყვეტილებით (დოკუმენტი №3-----) განმცხადებელს (ს-----ს) მიეცა თანხმობა ქ.თბილისში, წ----- ქუჩაზე, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მხრიდან არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №-----), სასტუმროს განთავსების მიზნით, ინდივიდუალური ქალაქმშენებლობის პარამეტრების მინიჭებაზე, კოეფიციენტები კი განისაზღვრა შემდეგი სახით: $k_1=0,7$, $k_2=4,6$, $k_3=0,2$. გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში არ არის დასაბუთებული ქ.თბილისში, ისნის რაიონში წ----- ქუჩაზე, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მხრიდან არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: №-----), სასტუმროს განთავსების მიზნით, ინდივიდუალური ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების მინიჭების მიზნით წარდგენილი საპროექტო წინადადების განხილვისას გათვალისწინებული იქნა თუ არა ტერიტორიის ეფექტური გამოყენების შესაძლებლობა, არ არის დასაბუთებული, ხომ არ ილახებოდა სხვა მესაკუთრეთა ინტერესები, არ არის დასაბუთებული ასეთი სახით ინდივიდუალური ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების დადგენა ხომ არ ეწინააღმდეგებოდა არსებული განაშენიანების გეგმარებით, მოცულობით-სივრცით და ესთეტიკურ პარამეტრებს, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც როგორც მოსარჩელე უთითებს, საპროექტო ტერიტორია ფართობის სიმცირის გამო არის შეუსაბამო ობიექტი, რომელზედაც თავსდება სასტუმროს შენობა, საპროექტო

შენობის საერთოლიანობა შეადგენს 8 სართულს, შენობა საკმაოდ მოცულობითია და ჩრდილავს მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს, უკარგავს წ-----ქუჩაზე სანაპიროს მხარეს გამავალ ხედს, რის გამოც მნიშვნელოვნად მცირდება მისი საკუთრების ღირებულება, მშენებლობის შედეგად ასევე ჩნდება საპროექტო ტერიტორიაზე გამავალი ხაზოვანი ნაგებობის (წყლის კოლექტორი) დაზიანების საფრთხე, ასეთ პირობებში კი შეუსაბამო ობიექტის განვითარება მსგავსი სახით ვერ იქნება განხილული როგორც ეფექტური, პირიქით, იგი მიმართულია საზოგადოებრივი და კერძო ინტერესების საზიანოდ. საქალაქო სასამართლოს მითითებით, დასახელებული საკითხების გამოკვლევას და შეფასებას ამ კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმეში არსებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა საკითხის სწორად გადაწყვეტისათვის, მით უფრო მაშინ, როდესაც საქართველოს კონსტიტუციის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. ამავე დროს, ყველას აქვს უფლება ცხოვრობდეს ჯანმრთელობისათვის უვნებელ გარემოში, სარგებლობდეს ბუნებრივი და კულტურული გარემოთი. საქალაქო სასამართლომ ასევე დამატებით მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 მუხლზე, რომლის თანახმადაც, ადმინისტრაციულმა ორგანომ კანონით მინიჭებული დისკრეციული უფლებამოსილება უნდა განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში. განსახილველ შემთხვევაში ასეთ ფარგლებს წარმოადგენს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“, რომელიც ითვალისწინებს ინდივიდუარი ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების მინიჭების შესაძლებლობას, მხოლოდ გარკვეული პირობების არსებობის შემთხვევაში და ყოველი კონკრეტული შემთხვევა საჭიროებს შესაბამის დასაბუთებას, რაც გასაჩივრებული ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ბრძანებაში არ არის დასაბუთებული. დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში გადაწყვეტილების მიღება კი არ ნიშნავს თანაზომიერების და კანონიერების პრინციპის უგულვებელყოფის შესაძლებლობას. საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებით, დისკრეციული უფლებამოსილების გამოყენება განსაკუთრებულ ყურადღებას საჭიროებს, რათა ადგილი არ ჰქონდეს პროცედურულ დარღვევებს, კანონის ფარგლების გაცდენას, რასაც საბოლოო ჯამში შესაძლოა შედეგად მოჰყვეს საკუთრების ხელყოფა, კანონიერების, სუბიექტის უფლებების დარღვევა. საქალაქო სასამართლოს მითითებით, მართალია ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭო წარმოადგენს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის საკონსულტაციო ორგანოს, თუმცა აღნიშნული უპირობოდ არ გულისხმობს იმას, რომ საბჭოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებას წინასწარ დადგენილი სავალდებულო ხასიათი აქვს ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას, რამეთუ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის კომპეტენცია არ შეიძლება შეიზღუდოს საბჭოს

გადაწყვეტილების საფუძველზე, რომელიც თავისი ბუნებით შუალედურ აქტს წარმოადგენს და რომელმაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებისას, საბჭოს მიერ გაცემული დასკვნა ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან შეფასების საგანი უნდა იყოს და არა გადაწყვეტილების მიღების ერთადერთი, უპირობო და სავალდებულო საფუძველი. მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც აღნიშნული დასკვნა არ არის დასაბუთებული.

2.16. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტის გარეშე ბათილად ცნოს აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე გამოსცეს ახალი აქტი. საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებით, განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციულმა ორგანომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოსცა საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, ხოლო იმისათვის, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს წინააღმდეგობრივი და დაუსაბუთებელი დასკვნის საფუძველზე ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა. ასეთი გამოკვლევის არარსებობის შემთხვევაში კი, სასამართლო შესაბამის მსჯელობას იმ გარემოებებზე, რაც ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან შეფასებისა და გამოკვლევის საგანი არ ყოფილა ვერ იქონიებს, რის გამოც უფლებამოსილია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 24 თებერვლის №----- ბრძანება „ქ.თბილისში, ისნის რაიონში წ----- ქუჩაზე, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მხრიდან არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: №----- --), სასტუმროს განთავსების მიზნით, ინდივიდუალური ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების მინიჭების შესახებ” და მოპასუხე მხარეს - ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას(მერს) დაევალოს კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქ.თბილისში, ისნის რაიონში წ----- ქუჩაზე, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მხრიდან არსებული მიწის ნაკვეთისთვის(საკადასტრო კოდი: №----- --), სასტუმროს განთავსების მიზნით, ინდივიდუალური ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების მინიჭების შესახებ, რადგან ამ აქტის ბათილად ცნობისათვის

არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი. ამასთან, სადავო საკითხის ხელახალი განხილვისას იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, იმისათვის, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს დაუსაბუთებელი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიღება. ამ მიზნით სადავო საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილება მიიღოს დაინტერესებულ მხარეთა მოსმენისა და კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით.

2.17. საქალაქო სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 24 თებერვლის №---- ბრძანება „ქ.თბილისში, ისნის რაიონში წ----- ქუჩაზე, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მხრიდან არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: №-----), სასტუმროს განთავსების მიზნით, ინდივიდუალური ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების მინიჭების შესახებ“, წარმოადგენს აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 601 მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. ამავე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად კი, დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არსებობს იმ შემთხვევაში, თუ მან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მას მიაღება ზიანი. კანონიერი ნდობა არ არსებობს, თუ მას საფუძვლად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება. საქალაქო სასამართლოს მითითებით, აღმჭურველი აქტით დაინტერესებულ მხარეს გარკვეული უფლებები ენიჭება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საჭიროა მათი უფლებების დაცვის განსაკუთრებული გარანტიების შექმნა. ასეთი აქტის ბათილად ცნობისათვის ერთ-ერთი აუცილებელი პირობაა დაინტერესებულ პირს ჰქონდეს აღნიშნული აქტის მიმართ კანონიერი ნდობა, რაც მოცემულ შემთხვევაში, ადმინისტრაციულ ორგანოს მიერ გაცემული განკარგულების მიმართ მართალია მესამე პირს (შპს „კ-----“) უდავოდ ჰქონდა, თუმცა აღსანიშნავია, რომ კანონიერი ნდობის გარდა, კანონი აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესაძლებლობას უშვებს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ადმინისტრაციული აქტი არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა კანონიერ უფლებებს ან

ინტერესებს. ამ კონკრეტულ შემთხვევაში კი როგორც აღინიშნა გასაჩივრებული აქტით არ არის დასაბუთებული ქ.თბილისში, ისნის რაიონში, №----- ქუჩაზე, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მხრიდან არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: №-----), სასტუმროს განთავსების მიზნით, ინდივიდუალური ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების მინიჭების მიზნით წარდგენილი საპროექტო წინადადების განხილვისას რამდენად იქნა დაცული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“, აღნიშნულის დაუცველობის შემთხვევაში კი საბოლოო ჯამში შესაძლოა სახეზე იყოს სხვა პირთა (მოსარჩელე მხარე) კანონიერი უფლებებისა და ინტერესებს არსებითი დარღვევა. ამასთან, საგულისხმოა ის გარემოებაც, რომ ამ კონკრეტულ შემთხვევაში სასამართლომ ი-----ს მიერ აღძრულ სარჩელთან მიმართებაში გამოიყენა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის მოთხოვნა, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ცნო ბათილად გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა კვლავ ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალა.

3. შპს „კ-----ს“ სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით, გადაწყვეტილების უდავო ფაქტობრივ გარემოებებში სასამართლო აღწერს, რომ 2016 წლის 23 თებერვლის არქიტექტურის სამსახურის №----- გადაწყვეტილებით №----- ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთის ყოფილ მესაკუთრეს მოეთხოვა დამატებით გენგეგმების და ფოტომონტაჟის წარდგენა. 2016 წლის 20 დეკემბრის №----- ზონალური საბჭოს გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთის ყოფილ მესაკუთრეს განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენაზე. გაიცა შემდეგი სახის რეკომენდაციები: „მოსაძებნია ახალი მოცულობითი გადაწყვეტა, არსებული ვიზუალური და მოცულობითი გადაწყვეტა მიუღებელია, ინტენსივობა გადაჭარბებულია“... და სხვა. ასევე ეთქვა მას უარი ზონალური საბჭოს მიერ 2017 წლის 23 იანვრის №3----- გადაწყვეტილებით ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენაზე. აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ არ მისცა სწორი შეფასება აღნიშნულ გადაწყვეტილებებს, კერძოდ იმ გარემოებას, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ გულდასმით შეისწავლა საკითხი და ინდივიდუალური პარამეტრები დაადგინა მას შემდეგ, რაც გამოიკვლია საქმის ყველა გარემოება. აპელანტის მითითებით, გადაწყვეტილებაში სასამართლო მიუთითებს, თითქოს არ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, გათვალისწინებული იქნა თუ არა ზონალური კომისიის რეკომენდაციები. აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლოს აღნიშნული მსჯელობა დაუსაბუთებელია, მოსარჩელეს არ დაუყენებია ეჭვქვეშ აღნიშნული საკითხი, ამავე დროს ყველა

დოკუმენტი ატვირთულია ელექტრონულად არქიტექტურის სამსახურის საიტზე და სასამართლოს თავისი უფლებამოსილების ფარგლებში იოლად შეეძლო დარწმუნებულიყო შესრულდა თუ არა ეს რეკომენდაციები.

3.2. აპელანტის მითითებით, უდავო ფაქტობრივ გარემოებად სასამართლო მიიჩნევს შპს „ე-----ს“ 2017 წლის 26 ივნისის შეფასებას, რაც მათ მიერ შედაკებული იქნა. აღნიშნული დასკვნის თანახმად, შპს „კ-----ს“ საპროექტო შენობა უფარავს ხედს მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ ნაგებობას, რის გამოც მცირდება მის საკუთრებაში არსებული ნაგებობის ღირებულება. აუდიტის მსჯელობა ჰიპოთეტურია, შორსაა რეალობისგან, საეჭვოა მის მიერ გამოყენებული მეთოდიკა და პრაქტიკა. თავადვე აუდიტი დასკვნაში სრულად იხსნის პასუხისმგებლობას მის მიერ გაცემული დასკვნის თაობაზე და მიუთითებს, რომ არ არის ვალდებული რაიმე სახით იყოს პასუხისმგებელი შეფასების შედეგზე (გამოცხადდეს სასამართლოში და ა.შ.), რომ იგი პასუხისმგებელია მხოლოდ დამკვეთის და არა რომელიმე სხვა პირის (მ.შ. იურიდიული თუ კერძო) წინაშე. საგულისხმოა, რომ მოსარჩელის ბინის ფასადი ბ-----ს ქუჩაზეა და ხედს არ ფარავს არცერთი შენობა. ასევე საგულისხმოა ის გარემოება, რომ როდესაც მოსარჩელემ წამოიწყო თავის ბინის მშენებლობა, მისთვის ცხადი იყო, რომ წ----- ქუჩის მხარესაც განხორციელდებოდა მშენებლობა. არ შეიძლება არ აღინიშნოს, რომ მოსარჩელემ მშენებლობა აწარმოა ნაკვეთზე, სადაც დღევანდელი რეგულაციით დაუშვებელი იქნებოდა არსებული სახით პროექტის დამტკიცება. მიუთითა რა აღნიშნულ გარემოებაზე, სასამართლომ ალბათ მიიჩნია, რომ საკითხის განხილვის დროს ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაეჭირა ვებინა შპს „ე-----“ იმის გასარკვევად, შემცირდებოდა თუ არა მოსარჩელის ბინის ღირებულება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე ნაგებობის აგებით. დაუშვებელია სასამართლო გადაწყვეტილება ეფუძნებოდეს სადავო მტკიცებულებას და მეტიც, მიიჩნევდეს უდავოდ დადგენილ გარემოებად.

3.3. აპელანტის მითითებით, სასამართლო თავის გადაწყვეტილებაში მიუთითებს ხაზობრივი ნაგებობის თაობაზე. სასამართლო სხდომაზე წარმოდგენილი იყო შპს „---ის წერილი, სადაც მითითებული იყო, რომ მშენებლობა უნდა განხორციელდეს საშენებლო ნორმების დაცვით. დღეის მდგომარეობით გაცემულია შპს „-----ის თანხმობა აღნიშნულ ხაზობრივ ნაგებობაზე მშენებლობის წარმოების შესახებ.

3.4. აპელანტის განმარტებით, მოსარჩელე სასარჩელო განცხადებაში მთავარ საფუძვლად უთითებდა იმ გარემოებას, რომ მიწის ნაკვეთს არ განესაზღვრა შეუსაბამო მიწის ნაკვეთის სტატუსი. სასამართლო თავის გადაწყვეტილებაში საწინააღმდეგოს მიუთითებს და აცხადებს, რომ აუცილებელი იყო მერიას თავის გადაწყვეტილებაში დაესაბუთებინა, რატომ წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთი იძულებით შეუსაბამოს. სასამართლო მსჯელობს, რომ იძულებით შეუსაბამო ობიექტის სტატუსის მინიჭება არსებითი მნიშვნელობისაა, იმდენად, რამდენადაც შესაძლოა სახეზე იყოს გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა არაუფლებამოსილი ორგანოს მიერ. ცხადია, სასამართლო ვერ გაერკვა,

უნდა გამოიცეს თუ არა ასეთი აქტი, ვინ უნდა გამოსცეს ასეთი აქტი ან რის საფუძველზე. სასამართლო მსჯელობა ამ საკითხშიც დაუსაბუთებელია, ვინაიდან მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით ადმინისტრაციულ ორგანოს არ აქვს ასეთი ვალდებულება. იქმნება შთაბეჭდილება, რომ სასამართლო საქმის ობიექტურად განხილვა-გადაწყვეტის ნაცვლად ეწევა მაძიებლობას მოსარჩელის სასარგებლოდ. შპს „ჰ----ს“ გააჩნდა კანონიერი ნდობა გასაჩივრებული აქტის მიმართ, მიწის შეძენაზე და პროექტირებაზე გასწია სოლიდური ხარჯი და შესაბამისად სასამართლო არ იყო უფლებამოსილი მიეღო გადაწყვეტილება, რომლითაც ბათილად ცნო გასაჩივრებული აქტი, მითუმეტეს მხარეს პროექტის განხილვის სტადიაზე შეეძლო მიემართა სასამართლოსთვის და გაესაჩივრებინა უშუალოდ მშენებლობის ნაბართვა ასეთის გამოცემის შემთხვევაში. საგულისხმოა, რომ ამ ეტაპზე მოთხოვნა მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე არის განუხილველი მიზეზით რაც არ უკავშირდება დავის საგანს. ამრიგად, აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ მიიღო უკანონო გადაწყვეტილება.

3. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.5. აპელანტი განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. იმავე კოდექსის 393-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო საჩივრის საფუძვლებია და სამართლის ნორმები დარღვეულად ითვლება, თუ სასამართლომ: ა) არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, ბ) გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, გ) არასწორად განმარტა კანონი. მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი. შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას მიაჩნია, რომ არსებობს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 09 აგვისტოს გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი.

3.6. აპელანტის მითითებით, 2016 წლის 20 დეკემბერს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს N1----- განცხადებით მიმართა შპს „მ-----ა“ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენებისა და ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით. საკითხი განხილულ იქნა „ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოზე“. აღნიშნული საბჭოს შენიშვნების გათვალისწინებით წარმოდგენილ იქნა განახლებული დოკუმენტაცია, რომელიც შესაბამისობაშია კანონით დადგენილ მოთხოვნებთან. საბჭომ (2017 წლის 16 თებერვლის N7 სხდომის ოქმი) ერთხმად განაცხადა თანხმობა ქ. თბილისში, ისნის რაიონში, წ----- ქუჩაზე, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მხრიდან არსებულ

მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N0-----) სასტუმროს განთავსების მიზნით, ინდივიდუალური ქალაქთმშენებლობი პარამეტრების მინიჭებაზე $k_1=0,7$, $k_2=4,6$, $k_3=0,2$. აღნიშნულიდან გამომდინარე, უსაფუძვლოა სასამართლოს მითითება იმასთან დაკავშირებით, რომ ზონალური საბჭოს 20.12.16 წლის გადაწყვეტილებაში (N3-----) განმცხადებელს უარი ეთქვა ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენაზე, თუმცა შემდგომ 2017 წლის 16 თებერვლის გადაწყვეტილებით (N3-----) განმცხადებელს თანხმობა მიეცა ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენაზე ისე, რომ მისი მხრიდან კომისიის მიერ მოთხოვნილი დოკუმენტაცია ან/და რეკომენდაცია არ ყოფილა წარმოდგენილი/გაზიარებული. ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენაზე უარის თქმის ძირითადი საფუძველი გახდა კონკრეტული ესკიზის ვიზუალი და მოცულობა, რაც განმცხადებლის მიერ გათვალისწინებული იქნა და ადმინისტრაციული ორგანოსათვის განმეორებითი მიმართვისას წარდგენილი იქნა განსხვავებული ესკიზი. კერძოდ, თავდაპირველი მიმართვისას, რასთან დაკავშირებითაც კომისიამ მიიღო უარყოფითი გადაწყვეტილება, წარდგენილ ესკიზით გათვალისწინებული იყო გაცილებით დიდი მოცულობის შენობა, როგორც სართულიანობის, ისე სიმაღლის თვალსაზრისით, ხოლო განმეორებით მიმართვისას შენობა-ნაგებობის მოცულობა არსებითად იყო შემცირებული (8 სართული). აღნიშნული გარემოება დასტურდება ზონალური საბჭოს N3----- და N3----- გადაწყვეტილებების საფუძველად არსებული დასაბუთებულობის ალბომით. ზონალური საბჭოს 2017 წლის 17 იანვრის N3----- გადაწყვეტილების საფუძველზე გამოიცა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 24 თებერვლის N----- ბრძანება, რომლითაც საბჭოს რეკომენდაციის საფუძველზე ზემოთხსენებულ მისამართზე არსებულ მიწის ნაკვეთს მიენიჭა ინდივიდუალური ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები.

3.7. აპელანტის მითითებით, ზემოხსენებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში, სადაც ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს №14-39 დადგენილების შესაბამისად მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი დადგენილია 700 კვ.მ., ხოლო ნაკვეთის სიღრმე 30მ. ვინაიდან საპროექტო მიწის ნაკვეთი 1544 კვ.მ. ვერ აკმაყოფილებდა ზემოაღნიშნულ პარამეტრებს (მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 544 კვ.მ.) მიენიჭა ინდივიდუალური ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები, ნორმატიულად დადგენილი კოეფიციენტების ფარგლებში, სასტუმროს მშენებლობისათვის. ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესის 23-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების, როგორც ადგილობრივი სამართლებრივი აქტების, მიღების შემდგომ უფლებრივი ზონირებით მოცული ტერიტორიების ფარგლებში არსებული ის ცალკეული მიწის ნაკვეთები, შენობები და ნაგებობები, რომლებიც არ შეესაბამებიათ განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებს (მდებარეობა, ფართობი, კონფიგურაცია, ხაზოვანი ზომები, განაშენიანების პარამეტრები, გამოყენების ნებადართული სახეობები, ქალაქთმშენებლობითი პირობები ან/და სხვა ამ წესებით

რეგლამენტირებული მახასიათებლები) იძენენ შეუსაბამო უძრავი ობიექტ(ებ)ის იურიდიულ სტატუსს”. იმავე წესის 24-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, „მიწის ნაკვეთები და შენობები-ნაგებობები, რომლებიც არ შეესაბამებიან განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებს წინა მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული პარამეტრების შესაბამისად და შესაბამისობის უზრუნველყოფა შეუძლებელია, წარმოადგენენ განპირობებულ (იძულებით) შეუსაბამო უძრავ ობიექტებს. ხოლო, იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად კი, განპირობებული (იძულებით) შეუსაბამო უძრავი ობიექტებისთვის, განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული პირობით, ხდება ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა, რომლებიც უნდა ითვალისწინებდეს ტერიტორიის ეფექტური გამოყენების შესაძლებლობას, არ უნდა ლახავდეს სხვა მესაკუთრეთა ინტერესებს და არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს არსებული განაშენიანების გეგმარებით, მოცულობით-სივრცით და ესთეტიკურ პარამეტრებს”. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა განსაზღვრავს დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენების (მიწათსარგებლობის) 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 განსახლების ტერიტორიულ საკითხებს. საპროექტო მიწის ნაკვეთზე არსებულ (საკადასტრო კოდი: N0-----) დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2). „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ” ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 გადაწყვეტილების თანახმად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) წარმოადგენს განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის ზონას, სადაც დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით. საქალაქო სასამართლო სადავო გადაწყვეტილებაში მიუთითებს, რომ ქ. თბილისის მერის 2017 წლის 24 თებერვლის N---- ბრძანებაში არ არის მითითებული, მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა „შეუსაბამო” თუ „იძულებით შეუსაბამო ობიექტს”, რასაც არსებითი მნიშვნელობა აქვს იმის დასადგენად, გამოცემულია თუ არა გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ. აპელანტი არ ეთანხმება სასამართლოს აღნიშნულ მსჯელობას და განმარტავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთი, რომელსაც მიენიჭა ინდივიდუალური პარამეტრები, წარმოადგენს განპირობებულ (იძულებით) შეუსაბამო უძრავ ობიექტს და შესაბამისად, მისი სამშენებლოდ განვითარებისთვის, შესაბამისი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების განსაზღვრის უფლებამოსილება საკრებულოს ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილების 24-ე მუხლის მე-2 პუნქტის საფუძველზე გააჩნია სწორედ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერს.

3.8. აპელანტის მითითებით, გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში სასამართლო ასევე

უთითებს მოსარჩელის პოზიციაზე, რომ საპროექტო ტერიტორია ფართობის სიმცირის გამო არის შეუსაბამო ობიექტი, რომელზედაც უნდა განთავსდეს სასტუმრო. საპროექტო შენობის სართულიანობა შეადგენს 8 სართულს, შენობა საკმაოდ მოცულობითია და ჩრდილავს მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს, უკარგავს წ----- ქუჩაზე სანაპიროს მხარეს გამავალ ხედს, რის გამოც მნიშვნელოვნად მცირდება მისი საკუთრების ღირებულება, სადავო ბრძანების საფუძველზე მომავალში მიღებული გადაწყვეტილებით - მშენებლობის ნებართვის გაცემით, მიადგება ზიანი. აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლოს აღნიშნული მსჯელობა ასევე დაუსაბუთებელია, ვინაიდან მშენებლობის არქიტექტურული პროექტის და შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის არარსებობის პირობებში უსაფუძვლოა მოსარჩელისათვის პირდაპირი და უშუალო ზიანის მიყენებაზე აპელირება, განსაკუთრებით ქუჩაზე გამავალი ხედისა და საცხოვრებელი სახლის ღირებულების შემცირებაზე, რომელიც არ შეიძლება გახდეს ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი, ვინაიდან აღნიშნული წარმოადგენს სამოქალაქო და არა ადმინისტრაციულ დავის საგანს. ამასთან, აღსანიშნავია, რომ ქ. თბილისში, ისნის რაიონში, წ----- ქუჩაზე არსებულ მიწის ნაკვეთს (საკადასტრო კოდი: N0-----) გააჩნია ნორმატიულად დადგენილი პარამეტრები ($k_1=0,7$, $k_2=4,6$, $k_3=0,2$). საბჭოს გადაწყვეტილება კი შეეხება ხსენებულ მიწის ნაკვეთზე ინდივიდუალური ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების განსაზღვრას (მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენებაზე თანხმობას), რომელიც არ იწვევს ნორმატიულად დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გადამეტებას. შესაბამისად, არსებული პარამეტრების პირობებშიც შესაძლებელია მრავალსართულიანი სასტუმროს მშენებლობა, რაც აქარწყლებს სასამართლოს დასაბუთებას სადავო აქტის ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით.

3.9. აპელანტი ასევე არ ეთანხმება საქალაქო სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს გადაწყვეტილება თბილისის მერიის მხრიდან უნდა იყოს შეფასების საგანი და არა გადაწყვეტილების მიღების უპირობო და სავალდებულო საფუძველი. აპელანტი განმარტავს, რომ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში ინდივიდუალური ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების მინიჭებაზე გადაწყვეტილებას იღებს ქ. თბილისის მერი, დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის დასკვნის საფუძველზე. აპელანტის მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაშიც ქ. თბილისის მერიამ ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმების დაცვით მიიღო გადაწყვეტილება ინდივიდუალური ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების მინიჭების შესახებ ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის გადაწყვეტილებაზე დაყრდნობით. თავად ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისია წარმოადგენს დამოუკიდებელ კოლეგიურ ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელიც გადაწყვეტილებას იღებს საკუთარი კომპეტენციის ფარგლებში „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების

შესახებ” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 გადაწყვეტილების 24-ე მუხლის შესაბამისად. აპელანტის განმარტებით, „ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს დებულების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 05 დეკემბრის N16-32 დადგენილების პირველი მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, საბჭო წარმოადგენს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის საკონსულტაციო ორგანოს, რომელიც თავის მუშაობას წარმართავს მოქმედი ნორმატიული აქტების, მათ შორის, საქართველოს კანონის „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“, 2014 წლის 15 იანვრის საქართველოს მთავრობის №59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“, ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების, წინამდებარე დებულების საფუძველზე. იმავე დადგენილების მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, კომისიის კომპეტენციას განეკუთვნება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობისთვის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხებზე, მათ შორის სპეციალური ზონალური შეთანხმების, ასევე ცალკეულ შემთხვევებში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის გაუშენებელი ტერიტორიების განაშენიანების საკითხებზე შესაბამისი დასკვნებისა და რეკომენდაციების მომზადება, კონსულტაციების გაწევა. მოცემულ შემთხვევაში კომისიამ, რომელსაც გააჩნია შესაბამისი კომპეტენცია და ცოდნა კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისთვის ინდივიდუალური ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების მინიჭების შესახებ, მიიღო გადაწყვეტილება. თავის მხრივ, აღნიშნულ დასკვნაზე დაყრდნობით, ქ. თბილისის მერმა 2017 წლის 24 თებერვალს N----- განკარგულების სახით კონკრეტულ სუბიექტს მისცა თანხმობა ინდივიდუალური პარამეტრების მინიჭებაზე. იმ პირობებში, როდესაც შესაბამისი კომპეტენციის მქონე კომისია დასაშვებად მიიჩნევს მიწის ნაკვეთისთვის ინდივიდუალური ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების მინიჭებას, გაურკვეველია რატომ არ უნდა გაეზიარებინა ქ. თბილისის მერს აღნიშნული პოზიცია. აპელანტის მითითებით, დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილია ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის დასაბუთებულობის ალბომი, რომლის გაცნობის შედეგად დგინდება, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტით გათვალისწინებული პარამეტრები სრულ შესაბამისობაშია არსებულ განაშენიანებასთან და ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით არ წარმოადგენს შეუსაბამო პარამეტრებს. შესაბამისად, მოსარჩელის მხრიდან მხოლოდ სადავო ადმინისტრაციული აქტის გამოცემით, მისთვის პირდაპირი და უშუალო ზიანის მიყენებაზე აპელირება უსაფუძვლოა, მით უმეტეს იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ საქმეში არსებული საექსპერტო დასკვნა არ შეიცავს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების განსაზღვრისათვის მნიშვნელოვან და საჭირო ინფორმაციას, ვინაიდან უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების გაუფასურების საკითხი წარმოადგენს არა ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან საჯარო უფლებამოსილების განხორციელებისას გამოსაკვლევ და შესასწავლ საკითხს, არამედ კერძო პირებს

შორის არსებულ სამოქალაქო სამართლებრივ ურთიერთობას და შესაბამისად, სამოქალაქო დავის საგანს.

3.10. აპელანტის განმარტებით, საქალაქო სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ სადავო აქტი წარმოადგენს აღმჭურველ ადმინისტრაციულ სამართლებრივ აქტს. ხოლო სზაკ-ის 60 პრიმა მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აქტის ბათილად ცნობა, თუ მხარეს აქვს კანონიერი ნდობა ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ადმინისტრაციული აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. მოცემულ შემთხვევაში აღმჭურველი აქტის ბათილად ცნობისთვის აუცილებელია მოსარჩელე მხარეს ადგებოდეს პირდაპირი და უშუალო ზიანი, რაც საქმეში არსებული მტკიცებულებებით ვერ დასტურდება. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას მიაჩნია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 09 აგვისტოს გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ ნაწილში არის უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელი, სასამართლომ არასწორად შეაფასა საქმეში არსებული მტკიცებულებები და არასწორად განმარტა კანონი, რამაც გამოიწვია სასამართლოს მიერ არასწორი და უკანონო გადაწყვეტილების მიღება.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეამოწმა გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივრები არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის

ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. სააპელაციო სასამართლო სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, თბილისის საქალაქო სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რასაც იზიარებს სააპელაციო პალატაც.

4.2. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით: №-----, მდებარე: ქ.თბილისი, ქუჩა ბ-----, დაზუსტებული ფართობი: 270.00 კვ.მეტრი, ნაკვეთის წინა ნომერი: №-----, შენობა-ნაგებობები: №1(მშენებარე) საერთო ფართობით 966.25 კვ.მეტრი (მათ შორის საცხოვრებელი ფართობი 670.87 კვ.მეტრი, საოფისე ფართობი 88.91 კვ.მეტრი, საზაფხულო ფართობი 102.58 კვ.მეტრი, კიბის უჯრედის და სადარბაზოს ფართობი 49.8 კვ.მეტრი, ავტოსადგომის ფართობი 54.09 კვ.მეტრი) საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ი-----ს სახელზე 2014 წლის 16 აპრილიდან.

4.3. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით: №-----, მდებარე: ქ.თბილისი, წ----- ქუჩა, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მხრიდან, დაზუსტებული ფართობი: 544.00 კვ.მეტრი, ნაკვეთის წინა ნომერი: 56, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია შპს „კ-----ს“ სახელზე 2017 წლის 09 მარტიდან.

4.4. ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 03 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილებით დამკვეთს (განმცხადებელს) ეცნობა, რომ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურმა განიხილა №----- განცხადება, რომლითაც ის ითხოვდა ქალაქგეგმარებით დასკვნას განმცხადებლის დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან (ს/კ: №-----) დაკავშირებით და განემარტა, რომ ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით სრულყოფილი დასკვნის გასაცემად საჭირო იყო მოთხოვნის დაზუსტება, თუ რა მიზნით და რა ფუნქციით სურდა მის დაინტერესებაში არსებული ტერიტორიის განვითარება.

4.5. ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 23 თებერვლის №----- გადაწყვეტილებით დამკვეთს (განმცხადებელს) ეცნობა, რომ მის დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: №-----) დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის-რუკის მიხედვით, ვრცელდება საზოგადოებრივ - საქმიანი ზონა 2 (სსზ -2). „ქ.თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009

წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილების თანახმად, საზოგადოებრივ - საქმიანი ზონა 2 (სსზ -2) წარმოადგენს განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის ზონას, მათ შორის კარკასს, სადაც დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით. შესაბამისად, განმცხადებელს ეცნობა, რომ საჭირო იყო დამატებით წარედგინათ ზემოაღნიშნული ფუნქციური ზონის ჩამონათვალთა ნუსხიდან შერჩეული საპროექტო შენობა-ნაგებობის გენგეგმა და ფოტომონტაჟი ზომების მითითებით.

4.6. ზონალური საბჭოს 2016 წლის 20 დეკემბრის გადაწყვეტილებით (დოკუმენტი №-----) განმცხადებელს ს-----ს უარი ეთქვა ქ.თბილისში, წ----- ქუჩაზე, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მხრიდან არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №-----), სასტუმროს განთავსების მიზნით, განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენაზე. იმავე გადაწყვეტილებით, კომისიის წევრების მიერ გაცემულ იქნა შემდეგი სახის რეკომენდაციები: „სასურველია წარმოადგინონ ალტერნატიული პროექტი“; „მოსაძებნია ახალი მოცულობითი გადაწყვეტა“; „არსებული ვიზუალი და მოცულობითი გადაწყვეტა მიუღებელია“; „ინტენსივობა გადაჭარბებულია“; „მიუღებელია ინდ.პარამეტრების დადგენა არსებული ესკიზის გათვალისწინებით“; „არსებული მოცულობითი გადაწყვეტა მიუღებელია“; „შესამცირებელია მოცულობა“. ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 23 იანვრის №3----- გადაწყვეტილებით, განმცხადებელს (ს-----ს), ზონალური საბჭოს 2016 წლის 20 დეკემბრის რეკომენდაციის საფუძველზე, უარი ეთქვა ქ.თბილისში, წ----- ქუჩაზე, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მხრიდან არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №-----), სასტუმროს განთავსების მიზნით, განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენაზე.

4.7. ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2017 წლის 16 იანვრის №7 საოქმო გადაწყვეტილებით (დოკუმენტი №3-----) განმცხადებელს (ს-----ს) მიეცა თანხმობა ქ.თბილისში, წ----- ქუჩაზე, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მხრიდან არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №-----), სასტუმროს განთავსების მიზნით, ინდივიდუალური ქალაქმშენებლობის პარამეტრების მინიჭებაზე, კოეფიციენტები კი განისაზღვრა შემდეგი სახით: კ1=0,7, კ2=4,6, კ3=0,2.

4.8. ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 24 თებერვლის №---- ბრძანებით, ქ.თბილისში, ისნის რაიონში წ----- ქუჩაზე, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მხრიდან არსებულ მიწის ნაკვეთს (საკადასტრო კოდი: №-----), სასტუმროს განთავსების მიზნით, მიენიჭა ინდივიდუალური ქალაქმშენებლობითი პარამეტრები.

4.9. საქმეში წარმოდგენილი შპს „ე-----ს“ 2017 წლის 26 ივნისის შეფასების

დასკვნის თანახმად, შესაფასებელი უძრავი ქონების ღირებულება №1 - ქ.თბილისში, ბ-----ს ქუჩაზე მდებარე უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება, რომელიც უძრავი ქონების ბაზარზე გასაყიდად წარდგენილ იქნა ხედით და ეკოლოგიურად სუფთა გარემოში განათების და ინსოლაციის მაღალი ხარისხით, განისაზღვრა და შეადგენს: $1\text{მ}^2=555.30$ აშშ დოლარს. შესაფასებელი უძრავი ქონების ღირებულება №2 - ქ.თბილისში, ბ-----ს ქუჩაზე მდებარე უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება, რომელიც უძრავი ქონების ბაზარზე გასაყიდად წარდგენილ იქნა წინამდებარე შენობა-ნაგებობით სრულად დაფარული სივრცით ხედის გარეშე, განათების და ინსოლაციის დაბალი ხარისხით, განისაზღვრა და შეადგენს: $1\text{მ}^2=438.60$ აშშ დოლარს, შესაბამისად, ზიანის ღირებულებამ 1მ^2 -ის მიხედვით შეადგინა (555.30 აშშ დოლარი - 438.60 აშშ დოლარი) 116.70 აშშ დოლარი, რაც საერთო ჯამში შეადგენს $(152.53\text{მ}^2 \times 116.70) = 17\,800.25$ დოლარს ანუ $42\,916.40$ ლარს.

4.10. ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 11 მაისის №---- წერილით ნ-----ს ეცნობა, რომ „ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების დამტკიცების შემდგომ, ქ.თბილისში, წ----- ქუჩა, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მხრიდან №----- საკადასტრო ერთეულს თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს არცერთი სამართლებრივი აქტით არ აქვს მინიჭებული შეუსაბამო უძრავი ობიექტის სტატუსი.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.11. სააპელაციო სასამართლო ასევე სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, საქალაქო სასამართლომ სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს.

4.12. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასების და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე“. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, „დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ“. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას. იმავე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე,

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

4.13. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების სათანადოდ გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რის გამოც საქალაქო სასამართლომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად სწორად ცნო იგი ბათილად და მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს მართებულად დაავალა, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, გამოსცეს ახალი დასაბუთებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

4.14. სააპელაციო პალატა სრულად იზიარებს საქალაქო სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ „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 მე-2 პუნქტის „ა” ქვეპუნქტის თანახმად, ამ კანონის ერთ-ერთ ამოცანას წარმოადგენს 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, ხოლო „ბ” ქვეპუნქტის თანახმად კი, ქვეყნის ტერიტორიაზე სრულყოფილი, თანაბარი საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოს და პირობების შექმნა („თანაბარი შესაძლებლობების სივრცე”). „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ” საქართველოს კანონის 31-ე მუხლი განსაზღვრავს შენობა-ნაგებობების პარამეტრების გადამეტების წინაპირობებს. კერძოდ, დასახლებული მუხლის პირველი ნაწილის

თანახმად, „განაშენიანების რეგულირების წესებით“ დადგენილი იმ ძირითადი პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლები, რომლებიც მოცემულია ამ კანონის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტში ან დადგენილია იმავე მუხლის მე-5 და მე-6 პუნქტების მიხედვით, შეიცვლება ამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ან სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე, თუ: ა) ამას მოითხოვს დასახლების სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და არქიტექტურული, აგრეთვე ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებული მიზეზები; ბ) ცვლილება კომპენსირდება სხვა ღონისძიებებით; გ) ამას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები. იმავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის წესი დგინდება „განაშენიანების ძირითადი დებულებებითა“ და „განაშენიანების რეგულირების წესებით“. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 32-ე მუხლი განსაზღვრავს დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებებისა და წესების მოთხოვნებთან შეუსაბამობას და განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამობას. დასახლებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებებისა და წესების, აგრეთვე მიწათსარგებლობის გეგმების მოქმედების არეალში მოქცეული მიწის ნაკვეთები და შენობა-ნაგებობები, რომლებიც არ შეესაბამება განაშენიანების ნებადართულ სახეობებს, ქალაქმშენებლობით და მოცულობით-სივრცით მოთხოვნებს, იძენს შეუსაბამო მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების სტატუსს, რომელსაც ანიჭებს ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, შეუსაბამო მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების შემდგომი განვითარება (ტერიტორიის გაფართოება, ფუნქციის შეცვლა, რეკონსტრუქცია) ხორციელდება მხოლოდ შეუსაბამობის შემცირების პირობით. იმავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებებისა და წესების, აგრეთვე მიწათსარგებლობის გეგმების მოქმედების არეალში მოქცეული მიწის ნაკვეთები და შენობა-ნაგებობები, რომლებიც თავისი მახასიათებლებით (ფართობი, კონფიგურაცია) არ შეესაბამება ზონის განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებს და შესაბამისობის უზრუნველყოფა შეუძლებელია, იძენს განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამო მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების სტატუსს, ხოლო ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად კი, განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამო ტერიტორიებისათვის დაგეგმვაზე უფლებამოსილი უწყება ადგენს დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ინდივიდუალურ პარამეტრებს, რომლებიც უნდა ითვალისწინებდეს ტერიტორიის ეფექტიანი გამოყენების შესაძლებლობას, არ უნდა ლახავდეს მესაკუთრეთა და საზოგადოებრივ ინტერესებს. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული იქნა „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის

ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები”, რომელიც არეგულირებს ქ.თბილისის ტერიტორიებისათვის ქალაქთმშენებლობის სპეციფიურ სამართლებრივ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ამ სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს.

4.15. საქალაქო სასამართლომ მართებულიად განმარტა, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების” 15.1 მუხლის თანახმად, უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით დედაქალაქის ტერიტორია იყოფა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გადაწყვეტების შესაბამის ზოგად ფუნქციურ ზონებად და განაშენიანების რეგულირების გეგმების გადაწყვეტების შესაბამის კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად (ქვეზონებად). იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ს” ქვეპუნქტის თანახმად კი, ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე გამოყოფილ ერთ-ერთ კონკრეტულ ფუნქციურ ზონას წარმოადგენს საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), ეს არის მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქ.თბილისში, წ-----ქუჩაზე, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მხრიდან არსებული ტერიტორია მდებარეობს საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ში. ამასთან, „ქ.თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების” მე-16 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ს” ქვეპუნქტის თანახმად, განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 25%-ის. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები კი განსაზღვრულია შემდეგი სახით: $k_1=0.5/0.7$; $k_2=4.6$; $k_3=0.2$; მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 700 კვ.მეტრი; მინიმალური სიგანე - 20 კვ.მეტრი; მინიმალური სიღრმე 30კვ.მეტრი. ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების” 23-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების, როგორც ადგილობრივი სამართლებრივი აქტების, მიღების შემდგომ უფლებრივი ზონირებით მოცული ტერიტორიების ფარგლებში არსებული ის ცალკეული მიწის ნაკვეთები, შენობები და ნაგებობები, რომლებიც არ შეესაბამებიან განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებს (მდებარეობა, ფართობი, კონფიგურაცია, ხაზოვანი ზომები, განაშენიანების პარამეტრები, გამოყენების ნებადართული სახეობები, ქალაქთმშენებლობითი პირობები ან/და სხვა ამ წესებით რეგლამენტირებული მახასიათებლები) იძენენ შეუსაბამო უძრავი ობიექტ(ებ)ის იურიდიულ სტატუსს, რომელსაც მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი სამსახურისა და საბჭოს რეკომენდაციის

საფუძველზე ანიჭებს თბილისის საკრებულო. იმავე დადგენილების 24-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთები და შენობები-ნაგებობები, რომლებიც არ შეესაბამებიან განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებს წინა მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული პარამეტრების შესაბამისად და შესაბამისობის უზრუნველყოფა შეუძლებელია, წარმოადგენენ განპირობებულ (იძულებით) შეუსაბამო უძრავ ობიექტებს. მე-2 პუნქტის თანახმად, განპირობებული (იძულებით) შეუსაბამო უძრავი ობიექტებისთვის, განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული პირობით, ხდება ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა, რომლებიც უნდა ითვალისწინებდეს ტერიტორიის ეფექტური გამოყენების შესაძლებლობას, არ უნდა ლახავდეს სხვა მესაკუთრეთა ინტერესებს, და არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს არსებული განაშენიანების გეგმარებით, მოცულობით-სივრცით და ესთეტიკურ პარამეტრებს. დასახლებული სამართლებრივი ნორმების ანალიზის საფუძველზე, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ შესაძლებელია მიწის ნაკვეთისათვის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა, თუმცა აღნიშნული შესაძლებელია მხოლოდ შესაბამისი პირობების არსებობისას და ამავე დროს ეს პირობები კონკრეტულად არის ჩამოთვლილი ზემოაღნიშნულ საკანონმდებლო/კანონქვემდებარე აქტებში. ამასთან, საკითხზე მსჯელობისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია გამოიკვლიოს აღნიშნული ხომ არ ლახავს სხვა მესაკუთრეთა ინტერესებს ან/და ხომ არ ეწინააღმდეგება არსებული განაშენიანების გეგმარებით, მოცულობით-სივრცით და ესთეტიკურ პარამეტრებს.

4.16. საქალაქო სასამართლომ ასევე მართებულად განმარტა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 5 დეკემბრის №16-32 დადგენილებით დამტკიცებული იქნა „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს დებულება“, რომლის პირველი მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, საბჭო წარმოადგენს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის საკონსულტაციო ორგანოს, რომელიც თავის მუშაობას წარმართავს მოქმედი ნორმატიული აქტების, მათ შორის: საქართველოს კანონის „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“, 2014 წლის 15 იანვრის საქართველოს მთავრობის №59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“, ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების, წინამდებარე დებულების საფუძველზე. იმავე დებულების მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, საბჭოს კომპეტენციას განეკუთვნება საბჭოს დღის წესრიგით განსაზღვრულ საკითხებზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობისთვის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხებზე, მათ შორის სპეციალური ზონალური შეთანხმების, ასევე ცალკეულ შემთხვევებში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის გაუშენებელი ტერიტორიების განაშენიანების საკითხებზე შესაბამისი დასკვნებისა და რეკომენდაციების მომზადება, კონსულტაციების გაწევა; „ბ“

ქვეპუნქტის თანახმად, ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხებთან დაკავშირებით წინადადებების, შენიშვნების და საჩივრების განხილვა, „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, შეუსაბამო უძრავი ობიექტების, ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხებზე საჯარო და კერძო სამართლის იურიდიულ პირთა განცხადებებთან დაკავშირებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ მომზადებული დასკვნების განხილვა, დასაბუთებული წინადადებების მომზადება მათი მიზანშეწონილობის შესახებ. მოცემულ შემთხვევაში ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2017 წლის 16 იანვრის №7 საოქმო გადაწყვეტილებით(დოკუმენტი №3-----) ირკვევა, რომ განმცხადებელს (ს-----ს) მიეცა თანხმობა ქ.თბილისში, წ----- ქუჩაზე, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მხრიდან არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №-----), სასტუმროს განთავსების მიზნით, ინდივიდუალური ქალაქთმშენებლობის პარამეტრების მინიჭებაზე, კოეფიციენტები კი განისაზღვრა შემდეგი სახით: კ1=0,7, კ2=4,6, კ3=0,2. ამის შემდგომ, ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 24 თებერვლის №---- ბრძანებით, ქ.თბილისში, ისნის რაიონში, წ----- ქუჩაზე, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მხრიდან არსებულ მიწის ნაკვეთს (საკადასტრო კოდი: №-----), სასტუმროს განთავსების მიზნით, მიენიჭა ინდივიდუალური ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები.

4.17. სააპელაციო პალატა ასევე იზიარებს საქალაქო სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამასთან, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი. იმავე კოდექსის 96.1 მუხლის თანახმად კი, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშედარების საფუძველზე. დასახელებული ნორმის საფუძველზე სწორედ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოა ვალდებული დაამტკიცოს, რომ ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე და მისი გამოცემით არ დარღვეულა მოსარჩელის კანონიერი უფლებები, რაც იმას ნიშნავს, რომ კანონის ეს მოთხოვნა ათავისუფლებს მოსარჩელეს მტკიცების ტვირთისგან, რომ სადავო აქტი ითვლება არამართლობიერად იქამდე, ვიდრე მისი გამომცემი არ დაამტკიცებს მის მართლობიერებას. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 601.1 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი

მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამ კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმის მასალების შესწავლის საფუძველზე სააპელაციო პალატაც მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 24 თებერვლის №----- ბრძანება, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მოთხოვნების დარღვევით არის მიღებული. კერძოდ, გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში მითითებულია, რომ ბრძანების გამოცემას საფუძვლად უდევს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 22-ე მუხლი, თავის მხრივ, დასახელებული მუხლის ეხება კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების განაშენიანების რეგულირების წესებით დადგენილი ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტებისთვის სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების გაცემის წესს, ხოლო გასაჩივრებული ბრძანებით მოხდა ქ.თბილისში, ისნის რაიონში წ----- ქუჩაზე, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მხრიდან არსებული მიწის ნაკვეთისათვის (საკადასტრო კოდი:№-----) სასტუმროს განთავსების მიზნით ინდივიდუალური ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების მინიჭება, აღნიშნულ საკითხს კი არეგულირებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 23-ე და 24-ე მუხლები. სააპელაციო პალატის მოსაზრებითაც, გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში არ არის დასაბუთება მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა „შეუსაბამო“ თუ „იძულებით შეუსაბამო ობიექტს“, აღნიშნულის განსაზღვრა და მითითება კი არსებითი მნიშვნელობის არის იმდენად, რამდენადაც შესაძლოა სახეზე იყო გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა არაუფლებამოსილი ორგანოს მიერ, რამეთუ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 23-ე მუხლი იმპერატიულად განსაზღვრავს, რომ ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტების, როგორც ადგილობრივი სამართლებრივი აქტების მიღების შემდგომ უფლებრივი ზონირებით მოცული ტერიტორიების ფარგლებში არსებული ის ცალკეული მიწის ნაკვეთები, შენობები და ნაგებობები, რომლებიც არ შეესაბამებიან განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებს (მდებარეობა, ფართობი, კონფიგურაცია, ხაზოვანი ზომები, განაშენიანების პარამეტრები, გამოყენების ნებადართული სახეობები, ქალაქმშენებლობითი პირობები ან/და სხვა ამ წესებით რეგლამენტირებული მახასიათებლები) იძენენ შეუსაბამო უძრავი ობიექტ(ებ)ის იურიდიულ სტატუსს, რომელსაც მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი სამსახურისა და საბჭოს რეკომენდაციის საფუძველზე ანიჭებს თბილისის საკრებულო. სააპელაციო პალატის მოსაზრებითაც, განსახილველ შემთხვევაში არც გასაჩივრებული აქტით არ

არის დასაბუთებული და ვერც სასამართლო სხდომაზე დაასაბუთა მოპასუხე ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამ ქ.თბილისში, ისნის რაიონში, წ-----ის ქუჩაზე, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მხრიდან არსებული მიწის ნაკვეთისათვის (საკადასტრო კოდი: №-----) სასტუმროს განთავსების მიზნით ინდივიდუალური ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების მინიჭების მიზნით წარდგენილი საპროექტო წინადადების განხილვისას რამდენად იქნა დაცული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც საქმეში წარმოდგენილია ზონალური საბჭოს 2016 წლის 20 დეკემბრის გადაწყვეტილება (დოკუმენტი №-----), რომლითაც განმცხადებელს (ს-----ს) უარი ეთქვა ქ.თბილისში, წ----- ქუჩაზე, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მხრიდან არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №-----), სასტუმროს განთავსების მიზნით, განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენაზე. იმავე გადაწყვეტილებით, კომისიის წევრების მიერ გაცემულ იქნა შემდეგი სახის რეკომენდაციები: „სასურველია წარმოადგინონ ალტერნატიული პროექტი“; „მოსაძებნია ახალი მოცულობითი გადაწყვეტა“; „არსებული ვიზუალი და მოცულობითი გადაწყვეტა მიუღებელია“; „ინტენსივობა გადაჭარბებულია“; „მიუღებელია ინდ. პარამეტრების დადგენა არსებული ესკიზის გათვალისწინებით“; „არსებული მოცულობითი გადაწყვეტა მიუღებელია“; „შესამცირებელია მოცულობა“. შესაბამისად, თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 23 იანვრის №3----- გადაწყვეტილებით, განმცხადებელს (ს-----ს), ზონალური საბჭოს 2016 წლის 20 დეკემბრის რეკომენდაციის საფუძველზე, უარი ეთქვა ქ.თბილისში, წ----- ქუჩაზე, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მხრიდან არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №-----), სასტუმროს განთავსების მიზნით, განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენაზე. სააპელაციო პალატაც მიიჩნევს, რომ საქმეში არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომელიც დაადასტურებს იმ გარემოებას, რომ განმცხადებლის მიერ დამატებით წარდგენილი იქნა კომისიის წევრების მიერ მოთხოვნილი დოკუმენტები ან/და გაზიარებული იქნა მათი რეკომენდაციები, თუმცა აღნიშნულის მიუხედავად, ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2017 წლის 16 თებერვლის გადაწყვეტილებით (დოკუმენტი №3-----) განმცხადებელს (ს-----ს) მიეცა თანხმობა ქ.თბილისში, წ----- ქუჩაზე, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მხრიდან არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №-----), სასტუმროს განთავსების მიზნით, ინდივიდუალური ქალაქმშენებლობის პარამეტრების მინიჭებაზე, კოეფიციენტები კი განისაზღვრა შემდეგი სახით: კ1=0,7, კ2=4,6, კ3=0,2. გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში არ არის დასაბუთებული ქ.თბილისში, ისნის რაიონში წ----- ქუჩაზე, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მხრიდან არსებული მიწის ნაკვეთისათვის (საკადასტრო კოდი: №-----), სასტუმროს განთავსების მიზნით, ინდივიდუალური ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების მინიჭების მიზნით წარდგენილი საპროექტო წინადადების

განხილვისას გათვალისწინებული იქნა თუ არა ტერიტორიის ეფექტური გამოყენების შესაძლებლობა, არ არის დასაბუთებული, ხომ არ ილახებოდა სხვა მესაკუთრეთა ინტერესები, არ არის დასაბუთებული ასეთი სახით ინდივიდუალური ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების დადგენა ხომ არ ეწინააღმდეგებოდა არსებული განაშენიანების გეგმარებით, მოცულობით-სივრცით და ესთეტიკურ პარამეტრებს, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც როგორც მოსარჩელე უთითებს, საპროექტო ტერიტორია ფართობის სიმცირის გამო არის შეუსაბამო ობიექტი, რომელზედაც თავსდება სასტუმროს შენობა, საპროექტო შენობის სართულიანობა შეადგენს 8 სართულს, შენობა საკმაოდ მოცულობითია და ჩრდილავს მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს, უკარგავს წ----- ქუჩაზე სანაპიროს მხარეს გამავალ ხედს, რის გამოც მნიშვნელოვნად მცირდება მისი საკუთრების ღირებულება, მშენებლობის შედეგად ასევე ჩნდება საპროექტო ტერიტორიაზე გამავალი ხაზოვანი ნაგებობის (წყლის კოლექტორი) დაზიანების საფრთხე, ასეთ პირობებში კი შეუსაბამო ობიექტის განვითარება მსგავსი სახით ვერ იქნება განხილული როგორც ეფექტური, პირიქით, იგი მიმართულია საზოგადოებრივი და კერძო ინტერესების საზიანოდ. სააპელაციო პალატაც მიიჩნევს, რომ დასახელებული საკითხების გამოკვლევას და შეფასებას ამ კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმეში არსებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა საკითხის სწორად გადაწყვეტისათვის, მით უფრო მაშინ, როდესაც საქართველოს კონსტიტუციის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. ამავე დროს, ყველას აქვს უფლება ცხოვრობდეს ჯანმრთელობისათვის უვნებელ გარემოში, სარგებლობდეს ბუნებრივი და კულტურული გარემოთი. საქალაქო სასამართლომ ასევე მართებულად მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 მუხლზე, რომლის თანახმადაც, ადმინისტრაციულმა ორგანომ კანონით მინიჭებული დისკრეციული უფლებამოსილება უნდა განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში. განსახილველ შემთხვევაში ასეთ ფარგლებს წარმოადგენს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“, რომელიც ითვალისწინებს ინდივიდუარი ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების მინიჭების შესაძლებლობას, მხოლოდ გარკვეული პირობების არსებობის შემთხვევაში და ყოველი კონკრეტული შემთხვევა საჭიროებს შესაბამის დასაბუთებას, რაც გასაჩივრებული ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ბრძანებაში არ არის დასაბუთებული. დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში გადაწყვეტილების მიღება კი არ ნიშნავს თანაზომიერების და კანონიერების პრინციპის უგულებელყოფის შესაძლებლობას. სააპელაციო პალატის მოსაზრებითაც, დისკრეციული უფლებამოსილების გამოყენება განსაკუთრებულ ყურადღებას საჭიროებს, რათა ადგილი არ ჰქონდეს პროცედურულ დარღვევებს, კანონის ფარგლების გაცდენას, რასაც საბოლოო ჯამში შესაძლოა შედეგად მოჰყვეს საკუთრების ხელყოფა,

კანონიერების, სუბიექტის უფლებების დარღვევა. მართალია ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭო წარმოადგენს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის საკონსულტაციო ორგანოს, თუმცა აღნიშნული უპირობოდ არ გულისხმობს იმას, რომ საბჭოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებას წინასწარ დადგენილი სავალდებულო ხასიათი აქვს ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას, რამეთუ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის კომპეტენცია არ შეიძლება შეიზღუდოს საბჭოს გადაწყვეტილების საფუძველზე, რომელიც თავისი ბუნებით შუალედურ აქტს წარმოადგენს და რომელმაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებისას, საბჭოს მიერ გაცემული დასკვნა ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან შეფასების საგანი უნდა იყოს და არა გადაწყვეტილების მიღების ერთადერთი, უპირობო და სავალდებულო საფუძველი. მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც აღნიშნული დასკვნა არ არის დასაბუთებული.

4.18. საქალაქო სასამართლომ ასევე სწორად განმარტა, რომ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 24 თებერვლის №---- ბრძანება „ქ.თბილისში, ისნის რაიონში წ----- ქუჩაზე, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მხრიდან არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: №-----), სასტუმროს განთავსების მიზნით, ინდივიდუალური ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების მინიჭების შესახებ“, წარმოადგენს აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 601 მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. ამავა მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად კი, დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არსებობს იმ შემთხვევაში, თუ მან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მას მიაღება ზიანი. კანონიერი ნდობა არ არსებობს, თუ მას საფუძველად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება. ამდენად, აღმჭურველი აქტით დაინტერესებულ მხარეს გარკვეული უფლებები ენიჭება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საჭიროა მათი უფლებების დაცვის განსაკუთრებული გარანტიების შექმნა. ასეთი აქტის ბათილად ცნობისათვის ერთ-ერთი აუცილებელი პირობაა დაინტერესებულ პირს ჰქონდეს აღნიშნული აქტის მიმართ კანონიერი ნდობა, რაც მოცემულ შემთხვევაში, ადმინისტრაციულ ორგანოს მიერ გაცემული განკარგულების მიმართ მართალია მესამე პირს (შპს „ჰ-----“) უდავოდ ჰქონდა, თუმცა აღსანიშნავია, რომ კანონიერი ნდობის გარდა, კანონი აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესაძლებლობას უშვებს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ადმინისტრაციული აქტი

არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. ამ კონკრეტულ შემთხვევაში კი, სააპელაციო პალატის მოსაზრებითაც, გასაჩივრებული აქტით არ არის დასაბუთებული ქ.თბილისში, ისნის რაიონში, წ----- - ქუჩაზე, მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროს მხრიდან არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: №-----), სასტუმროს განთავსების მიზნით, ინდივიდუალური ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების მინიჭების მიზნით წარდგენილი საპროექტო წინადადების განხილვისას რამდენად იქნა დაცული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“, აღნიშნულის დაუცველობის შემთხვევაში კი საბოლოო ჯამში შესაძლოა სახეზე იყოს სხვა პირთა (მოსარჩელე მხარე) კანონიერი უფლებებისა და ინტერესებს არსებითი დარღვევა. ამასთან, საგულისხმოა ის გარემოებაც, რომ ამ კონკრეტულ შემთხვევაში საქალაქო სასამართლომ ი-----ს მიერ აღძრულ სარჩელთან მიმართებაში გამოიყენა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის მოთხოვნა, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ცნო ბათილად გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა კვლავ ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალა.

4.19. სააპელაციო სასამართლოში მოსარჩელის წარმომადგენლებმა იშუამდგომლეს სასამართლოს წინაშე და მოითხოვეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ძალაში დატოვების შემთხვევაში აპელანტებს ი-----ს სასარგებლოდ დაეკისროთ მის მიერ ადვოკატებისათვის გადახდილი ჰონორარის 1250 ლარის ანაზღაურების ვალდებულება. მოსარჩელის წარმომადგენლებმა სააპელაციო სასამართლოში წარმოადგენეს 2018 წლის 15 თებერვლის იურიდიული მომსახურების ხელშეკრულება და ადვოკატებისათვის 1250 ლარის ჰონორარის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში სახეზე გვაქვს არაქონებრივი დავიდან წარმოშობილი ქონებრივი დავა. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 47-ე მუხლის მე-2 ნაწილის ბოლო წინადადებაზე, რომლის თანახმად, არაქონებრივი დავის დროს განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით ადვოკატი მიიღებს ანაზღაურებას 2 000 ლარამდე ოდენობით. სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ვინაიდან, მოცემულ შემთხვევაში სახეზე გვაქვს არაქონებრივი დავიდან გამომდინარე ქონებრივი დავა და სასარჩელი მოთხოვნა პირველი ინსტანციის სასამართლოში დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, ადვოკატის ხარჯების ანაზღაურების საკითხზე უნდა გავრცელდეს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 47-ე მუხლის მე-2 ნაწილის ბოლო წინადადების მოთხოვნაც. სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მართლმსაჯულების განხორციელება დაკავშირებულია სასამართლო ხარჯებთან და სასამართლოს გარეშე ხარჯებთან. ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯი წარმოადგენს სასამართლოს

გარეშე ხარჯებს (საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის მესამე ნაწილი). ამგვარი ხარჯების ოდენობა უნდა განისაზღვროს მხარის მიერ სასამართლოში წარდგენილი ფაქტობრივად გაწეული ხარჯების ოდენობის დამადასტურებელი მტკიცებულებების საფუძველზე. ამგვარი მტკიცებულების არარსებობის შემთხვევაში, სასამართლოს მხარის მოთხოვნის საფუძველზე თვითონაც შეუძლია გონივრულ ფარგლებში განსაზღვროს მხარის მიერ გაწეული ხარჯების ოდენობა, თუკი აშკარაა, რომ პირის უფლების დარღვევის აღკვეთის მიზნით ხარჯი გაღებულია. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს საქმის მასალებში წარმოდგენილ ხელშეკრულებაზე იურიდიული მომსახურების გაწევის თაობაზე და თანხის გადახდის ქვითარზე, რომელთა თანახმად დასტურდება, რომ მოცემულ საქმეზე იურიდიული მომსახურებისათვის გადახდილია ადვოკატის მომსახურების საფასური 1250 ლარის ოდენობით. საქმეზე წარმოდგენილი ფაქტობრივად გაწეული ხარჯის ოდენობის დამადასტურებელი მტკიცებულების და განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოპასუხეებს თანაბარწილად უნდა დაეკისროთ მოსარჩელის სასარგებლოდ საადვოკატო მომსახურებაზე გაწეული ხარჯის ანაზღაურება 600 (ექვსასი) ლარის ოდენობით.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული საფუძველები ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით, მხარის მიერ არ ყოფილა წარმოდგენილი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად მტკიცებულებები, რომლებიც გააბათილებდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილ გარემოებებს და გაკეთებულ სამართლებრივ დასკვნებს.

6. საპროცესო ხარჯები

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის თანახმად, აპელანტი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდის მოვალეობისაგან, ხოლო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე-55-ე მუხლების შესაბამისად, შპს „კ-ს“ მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

თბილისის სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, 34-ე მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

დაადგინა:

1. შპს „კ-----ს“ და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 09 აგვისტოს გადაწყვეტილება;
3. აპელანტი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდის მოვალეობისაგან, ხოლო შპს „კ-----ს“ მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;
4. შპს „კ-----ს“ და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას ი-----ს სასარგებლოდ თანაბარწილად დაეკისროთ მის მიერ ადვოკატისათვის გადახდილი თანხიდან (1250 ლარიდან) მხოლოდ 600 (ექვსასი) ლარის ანაზღაურების ვალდებულება;
5. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით მხარეებისათვის დასაბუთებული განჩინების კანონით დადგენილი წესით ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში საქართველოს უზენაეს სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. თბილისი ძმ. ზუბალაშვილების ქუჩა №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის (მდებარე: ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის 7ა) მეშვეობით.

მოსამართლე

მერაბ ლომიძე