

საქმე № 330310116001428425

საქმე N3ზ/823-18



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით
შესავალი ნაწილი

19 ივლისი, 2018 წელი

ქ.

თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - შოთა გეჭაძე

სხდომის მდივანი - თინათინ ვაშაყმაძე

აპელანტები (მოსარჩელები) - ვ----- შ-----, კ--- ი-----, გ----- თ-----
-, ე----- ბ-----, გ--- ა-----, ნ--- ჩ-----ი, ლ--- ა-----ი;

წარმომადგენელი - უ-- ძ-----ი;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია;

წარმომადგენელი - მ----- ბ-----ი;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის
მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახური;

წარმომადგენელი - ს----- ჭ-----ე;

მესამე პირი (ა.ს.კ 16.2) - ა----- ა-----ი;

მესამე პირები (ა.ს.კ 16.1) - დ----- ჭ-----ი, ვ--- მ-----ი;

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტების ბათილად
ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 დეკემბრის
გადაწყვეტილება;

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის პირველი დეკემბრის N----- გადაწყვეტილება, სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის პირველი აპრილის N----- ბრძანება, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 3 ივნისის N----- ბრძანება, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 4 ივლისის N----- ბრძანება, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 20 მაისის N----- ბრძანება.

2. მოპასუხეების პოზიცია:

2.1. მოპასუხე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენლებმა სარჩელი არ ცნეს, მხარი დაუჭირეს წერილობით წარმოდგენილ შესაგებელს და განმარტეს, რომ სადავო აქტები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი;

2.2. მოპასუხე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, განმარტა, რომ სადავო აქტები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები.

2.3. მესამე პირების ა----- ა-----ის, დ----- ჭ-----ისა და ვ--- მ----- ის წარმომადგენლები არ დაეთანხმნენ სასარჩელო მოთხოვნას და მხარი დაუჭირეს მოპასუხეთა პოზიციას.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები:

3.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ვ----- შ-----ს, კ---- ი-----ის, გ----- თ-----ს, ე---- ბ-----ს, გ---- ა----- ს, ნ---- ჩ-----ისა და ლ---- ა-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები:

4.1. საჯარო რეესტრიდან 2012 წლის 13 აგვისტოს ამონაწერის თანახმად, თბილისში, დ----ის ქ. №----ში მდებარე 546 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ 0-----, ნაკვეთის წინა ნომერი 018) წარმოადგენს ა----- ა-----ის საკუთრებას (ტ. 1, ს.ფ. 30-31).

4.2. საჯარო რეესტრიდან 2012 წლის 31 იანვრის ამონაწერის თანახმად, თბილისში, დ----ის ქ. №--ში მდებარე 995 კვ.მ. არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ 0-----; ნაკვეთის წინა ნომერი 19) წარმოადგენს ვ----- შ-----სა და მ----- ბ-----ის თანასაკუთრებას (ტ.1, ს.ფ.32-33).

4.3. საჯარო რეესტრიდან 2013 წლის 24 მაისის ამონაწერის თანახმად, თბილისში, დ---ის ქ. №---ში მდებარე 133 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ 0-----; ნაკვეთის წინა ნომერი 0-----) წარმოადგენს კ--- ი-----ის საკუთრებას (ტ. 1, ს.ფ. 34-35).

4.4. საჯარო რეესტრიდან 2007 წლის 31 ივლისის ამონაწერის თანახმად, თბილისში, დ---ის ქ. №---ში მდებარე 537 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ 0-----; ნაკვეთის წინა ნომერი 18) წარმოადგენს გ----- თ-----ს საკუთრებას (ტ. 1, ს.ფ. 36-37).

4.5. საჯარო რეესტრიდან 2015 წლის 15 ივლისის ამონაწერის თანახმად, თბილისში, დ---ის ქ. №---ში მდებარე 683 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ 0-----; ნაკვეთის წინა ნომერი 0-----) წარმოადგენს ე--- ბ-----ს საკუთრებას (ტ. 1, ს.ფ. 38-39).

4.6. საჯარო რეესტრიდან 2010 წლის 17 ივნისის ამონაწერის თანახმად, თბილისში, ძ-----ის ქ. №---ში მდებარე 360 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ 0-----; ნაკვეთის წინა ნომერი 19) წარმოადგენს გ--- ა-----ს საკუთრებას (ტ. 1, ს.ფ. 40-41).

4.7. საჯარო რეესტრიდან 2015 წლის 7 სექტემბრის ამონაწერის თანახმად, თბილისში, დ---ის ქ. №---ში მდებარე (ნაკვ. 3/8) 419 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ 0-----; ნაკვეთის წინა ნომერი--; 0-----) წარმოადგენს ნ--- ჩ-----ის, ტ--- კ-----ისა და ე----- კ-----ის თანასაკუთრებას (ტ. 1, ს.ფ. 42-43).

4.8. საჯარო რეესტრიდან 2011 წლის 10 ივნისის ამონაწერის თანახმად, თბილისში, დ---ის ქ. №---ში მდებარე 484 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ 0-----; ნაკვეთის წინა ნომერი 18) წარმოადგენს ლ--- ა-----ის საკუთრებას (ტ. 1, ს.ფ. 44-45).

4.9. 2014 წლის 13 ნოემბერს ა----- ა-----მა განცხადებით მიმართა ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს და მოითხოვა თბილისში, დ---ის ქ. №---ში მდებარე მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის აშენების მიზნით. განცხადებას თან ერთვის ტოპოგრაფიული ნახაზი და ფოტოსურათი (ტ.1, ს.ფ. 60-62).

4.10. სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 1 დეკემბრის №--- გადაწყვეტილებით დადგინდა ქ. თბილისში, დ---ის ქ. №---ში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 0-----) სამშენებლოდ გამოყენების პირობები (ტ. 1, ს.ფ. 65-67).

გადაწყვეტილებით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარების ფუნქციურ ზონად მითითებულია - საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3); ქალაქგეგმარებითი პარამეტრების განსაზღვრა - მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი: $k-1=0,5$; მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი: $k-2=1,5$; მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი: $k-3=0,2$; მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარების დომინირებული ფუნქციური სახეობა: საცხოვრებელი სახლები.

გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ მშენებლობის დაწყებამდე დამკვეთმა სამშენებლო მოედანზე უნდა იქონიოს სამშენებლო დოკუმენტის სათანადოდ დამოწმებული ეგზემპლარი და პასუხისმგებელი პირის ხელმოწერით შემდეგი დოკუმენტაცია: მიწის ნაკვეთის საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა; საჭიროების შემთხვევაში, შენობა-ნაგებობისა და მიწის ნაკვეთის კვლევა; საექსპერტო შეფასების განხორციელება ობიექტის კლასიდან გამომდინარე; საჭიროების შემთხვევაში, საექსპერტო შეფასების განხორციელება მომიჯნავედ არსებული შენობა-ნაგებობის მდგრადობის შესახებ; მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი; საპროექტო შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული პროექტი ობიექტის კლასიდან გამომდინარე.

4.11. 2015 წლის 4 მაისს ა----- ა-----მა განცხადებით მიმართა ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს და მოითხოვა ქალაქგეგმარებითი პარამეტრების გაზრდა k_1 - არსებული 0,5 საპროექტო 0,6-მდე და k_2 - არსებული 1,5 საპროექტო 2,0-მდე (ტ. 2, ს.ფ. 67-69).

4.12. ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2015 წლის 7 მაისის №-- სხდომაზე განხილულ იქნა საკითხი თბილისში, ი---ს რაიონში, დ----ის ქ. №----ში არსებული მიწის ნაკვეთისთვის ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის შესახებ (განმცხადებელი - ა----- ა-----ი) და გაცემულ იქნა თანხმობა თბილისში, ი---ს რაიონში, დ----ის ქ. №---- ში არსებული მიწის ნაკვეთისთვის ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდაზე, არსებული ტერიტორიის განაშენიანების კოეფიციენტი და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვრა: $k_1=0,6$, $k_2=2,0$. ამასთან, საბჭომ მიუთითა, რომ მისაღებია მოთხოვნილ პარამეტრებში განვითარება სართულიანობის შეზღუდვით

- სამი სართული და მანსარდა. საცხოვრებელი სართულები იყოს სტანდარტული (ტ. 2, ს.ფ. 73-77).

ზონალური საბჭოს 2015 წლის 7 მაისის №----- გადაწყვეტილებით გაიცა თანხმობა ა----- ა-----ის განცხადებაზე მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენებისა და ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის თაობაზე. ამასთან, თანხმობა გაიცა სართულიანობის შეზღუდვით, სამი სტანდარტული

სართული მანსარდით (ტ. 2, ს.ფ. 71-72).

4.13. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 20 მაისის №---- ბრძანებით თბილისში, დ----ის ქ. №----ში არსებული მიწის ნაკვეთისათვის განაშენიანების კოეფიციენტის (კ1) და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) გადამეტების მიზნით, გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საპროექტო წინადადებით, წარდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაზღვრა $k_1=0,6$, $k_2=2,0$ (ტ.2, ს.ფ. 70).

4.14. სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის პირველი აპრილის №----- ბრძანებით შეთანხმდა თბილისში, დ----ის ქ. №---, საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 0-----), დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი. გაიცა მშენებლობის ნებართვა და გაცემულად ჩაითვალია მშენებლობის სანებართვო მოწმობა. ამასთან, დამკვეთს განემარტა, რომ ვალდებულია სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე სამშენებლო მოედანზე იქონიოს პასუხისმგებელი პირის მიერ ხელმოწერილი სამშენებლო დოკუმენტი კანონით გათვალისწინებული სრული შემადგენლობით, მათ შორის, სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა; საჭიროების შემთხვევაში, შენობა-ნაგებობებისა და მიწის ნაკვეთ(ებ)ის კვლევა საქართველოს მთავრობის 24.03.2009 წლის №-- დადგენილების 35-ე მუხლის შესაბამისად; მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი საქართველოს მთავრობის 24.03.2009 წლის №-- დადგენილების 61-ე მუხლისა და „მშენებლობის უსაფრთხოების წესების“ (დამტკიცებული საქართველოს მთავრობის 28.03.2007 წლის №62 დადგენილებით) მოთხოვნათა შესაბამისად; კონსტრუქციული პროექტი, რომელიც შედგება შენობა-ნაგებობის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის დეტალური პროექტისგან, მათ შორის, ფუძე-საძირკვლისაგან; მწვანე ნარგავების (გარდა ხილ-კენკროვანი მცენარეებისა) ჭრის/გადარგვის აუცილებლობის შემთხვევაში, ქ. თბილისის მერიის ეკოლოგიისა და გამწვანების საქალაქო სამსახურიდან მიღებული შესაბამისი ნებართვა; მიწისზედა/მიწისქვეშა ხაზობრივი ნაგებობების არსებობის შემთხვევაში, შესაბამისი მესაკუთრის თანხმობა/ნებართვა (ტ. 1, ს.ფ. 77-80).

4.15. 2016 წლის 27 აპრილს ვ----- შ-----ს, კ---- ი-----ის, გ----- თ-----ს, ე---- ბ-----ს, გ---- ა-----სა და ნ---- ჩ-----ის წარმომადგენელმა და 2016 წლის 4 მაისს ლ---- ა-----ის წარმომადგენელმა საჩივრებით მიმართა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერს სსიპ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 1 აპრილის №----- ბრძანების ბათილად ცნობისა და მისი მოქმედების შეჩერების მოთხოვნით (ტ. 1, ს.ფ. 81-86). 2016 წლის 13 მაისს ვ----- შ-----ს, კ---- ი-----ის, გ----- თ-----ს, ე---- ბ-----ს, გ---- ა-----ს, ნ---- ჩ-----ისა და ლ---- ა-----ის წარმომადგენელმა საჩივრით მიმართა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერს სსიპ თბილისის

მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 1 დეკემბრის №---
--- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობისა და მისი მოქმედების შეჩერების
მოთხოვნით (ტ.1, ს.ფ.92-99).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 3 ივნისის №-----
ბრძანებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 184-ე
მუხლზე, „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის 35-
ე მუხლსა და „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო
პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №--
დადგენილების 37-ე მუხლზე მითითებით, არ დაკმაყოფილდა შუამდგომლობა
სსიპ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 1
აპრილის №----- ბრძანებისა და 2014 წლის 1 დეკემბრის №-----
გადაწყვეტილების მოქმედების შეჩერების თაობაზე (ტ.1, ს.ფ. 101-103).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 4 ივლისის №-----
ბრძანებით ადმინისტრაციული საჩივრები სსიპ თბილისის მუნიციპალიტეტის
არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 1 აპრილის №----- ბრძანებისა და 2014
წლის 1 დეკემბრის №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე არ
დაკმაყოფილდა (ტ. 1, ს.ფ. 105-113).

4.16. შპს „ბ-----ის“ 2015 წლის 1 აპრილის №----- საექსპერტო
კონსტრუქციული დასკვნის შესაბამისად, თბილისში, სექტორი - ი---, დ---
ის ქ. №-----ში, ა----- ა-----ის საკუთრების მიწის ნაკვეთზე №0-----
საპროექტო, მესამე კლასის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის
მშენებლობა არ გამოიწვევს მომიჯნავე შენობების არსებული მდგრადობის
გაუარესებას ჩამოთვლილი რეკომენდაციების გათვალისწინებით (ტ. 3, ს.ფ.
263).

5. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:

5.1. სასამართლომ აღნიშნა, რომ თბილისის არქიტექტურის სამსახური
საპროექტო მიწის ნაკვეთს არ ანიჭებს სამშენებლოდ განვითარების ფუნქციურ
ზონას, განაშენიანების მაქსიმალურ კოეფიციენტს, არამედ, სამსახური
დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმისა და მიწის
ნაკვეთზე მიღებული სხვა გადაწყვეტილებების საფუძველზე (ასეთის
არსებობის შემთხვევაში) იკვლევს საპროექტო მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ
განვითარების პირობებს და საკრებულოს №----- გადაწყვეტილების
შესაბამისად უთითებს კონკრეტულ ზონაში დასაშვებ მშენებლობის სახეებს,
განაშენიანების კოეფიციენტს და სამშენებლო განვითარების
შესაძლებლობებს. ამასთან, საცხოვრებელი ზონა 3-ის სპეციფიკას ქმნის ის
გარემოება, რომ აღნიშნული არის დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა,
სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას წარმოადგენს საცხოვრებელი

სახლები, თუმცაღა მითითებული არ უნდა იქნეს გაგებული, როგორც მსგავს ტერიტორიაზე ყოველგვარი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის აშენების გამორიცხვა, არამედ ზემოაღნიშნული ნორმების საფუძველზე ცალსახაა, რომ სზ-3-ის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითად დასაშვებ სახეობებს მიეკუთვნება განაშენიანების დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, როგორც არადომინირებული სახეობა.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა ა----- ა-----ის დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საცხოვრებელი ზონა 3-ში მოქცევას და არ გაიზიარა მოსარჩელეთა მითითება, რომ აღნიშნული ეწინააღმდეგება კანონმდებლობის მოთხოვნებს, რადგან სზ-3 ითვალისწინებს განაშენიანების დომინირებულ სახეობად საცხოვრებელ სახლებს და შესაბამისად, აპელირება იმის შესახებ, რომ სადავო ტერიტორიაზე განთავსებულია ინდივიდუალური სახლები, წინააღმდეგობაში არ მოდის კანონმდებლობის მოთხოვნებთან. რაც შეეხება ადმინისტრაციულ ორგანოთა მიერ საქმის გარემოებების გამოკვლევას, სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოპასუხეები აპელირებენ და სადავო 1----- ბრძანებაში მითითებულია, რომ 0----- და 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც ასევე მოქცეულია ზოგადი საცხოვრებელი ზონის ფარგლებში, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, სამშენებლოდ განვითარების ფუნქციურ ზონად განსაზღვრულია საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3). შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიას, სსიპ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენისას, განესაზღვრა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარების ფუნქციური ზონა საცხოვრებელი ზონა 3, რომელიც სრულ შესაბამისობაშია მიმდებარე ტერიტორიის განაშენიანების ფუნქციურ ზონასთან.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მესამე პირების კანონიერი ნდობა ადმინისტრაციულ ორგანოს მიერ გამოცემული სადავო აქტის მიმართ უდავოდ დადგენილია, რადგან გასაჩივრებული აქტების საფუძველზე დაწყებულია მშენებლობა.

სასამართლომ მნიშვნელოვად მიიჩნია, რომ ზონალური საბჭოს 2015 წლის 7 მაისის №----- გადაწყვეტილებით გაიცა თანხმობა ა----- ა-----ის განცხადებაზე მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენებისა და ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის თაობაზე, თუმცაღა თანხმობა გაიცა სართულიანობის შეზღუდვით, სამი სტანდარტული სართული მანსარდით, რაც დამატებით უსვამს ხაზს, რომ სადავო აქტები გამოცემულია საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და შესწავლის შედეგად და ნაკარნახევია დაინტერესებულ პირთა უფლებების დაცვით, რამეთუ სამსართულიანი ბინის მშენებლობისას მეზობლად არსებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა

ინტერესების ხელყოფის საფრთხე, მით უმეტეს იმ პირობებში, როდესაც ამ მიწის ნაკვეთებზე შესაძლებელია ისედაც იყოს აშენებული რამდენიმესართულიანი სახლები, გაცილებით მცირეა.

სასამართლომ ასევე არ გაიზიარა მოსარჩელეთა მითითება პრემიერ - მინისტრის განცხადების, როგორც კანონიერი ნდობის წარმოქმნის გარემოებაზე, რადგან კანონიერი ნდობის წარმოშობის საფუძველია ადმინისტრაციული ორგანოს დაპირება, რომელიც, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-9 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, არის ადმინისტრაციული ორგანოს წერილობითი დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს, რომ მოცემული ქმედება განხორციელდება, რაც შეიძლება გახდეს დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის საფუძველი. შესაბამისად, პრემიერ - მინისტრის განცხადება ავტომატურად არ ახდენდა საკითხის მოწესრიგებას და სამართლებრივი თვალსაზრისით, ვერ გახდებოდა კანონიერი ნდობის საფუძველი.

6. ვ----- შ-----ს, კ---- ი-----ის, გ----- თ-----ს, ე---- ბ-----ს, გ---- ა-----ს, ნ---- ჩ-----ისა და ლ---- ა-----ის სააპელაციო მოთხოვნა:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

6.1. ვ----- შ-----ს, კ---- ი-----ის, გ----- თ-----ს, ე---- ბ-----ს, გ---- ა-----ს, ნ---- ჩ-----ისა და ლ---- ა-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის ავტორი არ ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და აღნიშნავს, რომ სასამართლომ უგულებელყო ის გარემოება, რომ უბანი, რომელშიც არქიტექტურის სამსახურმა და თბილისის მერიამ გასცა მრავალბინიანი კორპუსის მშენებლობის ნებართვა, წარმოადგენდა მხოლოდ და მხოლოდ ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებით განაშენიანებულ დასახლებას. შესაბამისად, დავა ეხებოდა მხოლოდ ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებით განაშენიანებულ უბანში კორპუსის მშენებლობას. აღნიშნულის გამო არქიტექტურის სამსახურის მიერ ა----- ა-----ის მიწის ნაკვეთზე კონკრეტულ საცხოვრებელ ზონად სზ-3 ის დადგენა იყო შეუსაბამო.

აპელანტი არ ეთანხმება სასამართლოს მიერ დადგენილ იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა არ გამოიწვევდა მომიჯნავე შენობების არსებული მდგომარეობის გაუარესებას. ასევე არ ეთანხმება სასამართლოს იმ განმარტებას, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა გადაწყვეტილება საცხოვრებელი ზონა 3-ის

დადგენაზე მიიღეს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევის საფუძველზე.

აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ აპელანტი მიუთითებს, რომ 0----- და 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე მიღებული არქიტექტურის სამსახურის ძველი გადაწყვეტილებები, რომლითაც დადგინდა სზ 3 და რომელსაც ეყრდნობოდა მოპასუხე, მიღებული იყო ინდივიდუალური (ერთბინიანი) საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა - რეკონსტრუქციასთან დაკავშირებით. შესაბამისად, ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა - რეკონსტრუქციაზე მიღებული ადმინისტრაციული აქტის გადაწყვეტილების ანალოგიის წესით გავრცელება სულ სხვა კატეგორიის ნაგებობის - კორპუსის მშენებლობაზე, ეწინააღმდეგება როგორც ყოველგვარ ლოგიკურ, ისე სამართლებრივ მსჯელობას. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლა გაუთანაბრა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ "სტატუსის" შესწავლას. მაშინ, როდესაც ამ შემთხვევაში არქიტექტურის სამსახურს ევალებოდა არა სტატუსის (უფლებრივი მდგომარეობის) არამედ არსებული ნაგებობების კ1 და კ2 განაშენიანების შესწავლა - იგივე ფაქტობრივი განაშენიანების შესწავლა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტის განმარტებით, პირველი ინსტანციის სასამართლოს არასწორად აქვს დადგენილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმეზე მნიშვნელოვანი გარემოებების შესწავლის ფაქტი. სინამდვილეში სხვა ნაკვეთებზე მდებარე ინდივიდუალურ საცხოვრებელი სახლების ზონირებაზე მიღებული გადაწყვეტილებები არ წარმოადგენდა ფაქტობრივი განაშენიანების შესწავლას და აღნიშნული არ უნდა ყოფილიყო ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ მათზე დაკისრებული კვლევის ჩატარების დამადასტურებელი გარემოება.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლოს არ უმსჯელია იმ უმნიშვნელოვანეს ფაქტზე, რომ ა----- ა-----ს ქალაქგეგმარებითი პარამეტრების გაზრდაზე თანხმობის გაცემამდე (ე.წ. სპეციალური ზონალური შეთანხმების დამტკიცებამდე) ზუსტად იმავე ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ თავდაპირველად ეთქვა უარი. შესაბამისად, აპელანტისთვის გაუგებარია, თუ რის საფუძველზე გახდა პარამეტრების მატება დასაბუთებული დაბალი ინტენსივობის ზონაში ზონალური საბჭოსა და საკრებულოს განაშენიანების საბჭოების მიერ ცალსახა უარის თქმის შემდგომ.

აპელანტთა წარმომადგენლის მოსაზრებით, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებაზე გაცემული ბრძანების მიმართ მესამე პირების კანონიერი ნდობა უდავოდ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად. არასწორად უგულებელყო ის ფაქტი, რომ მესამე პირების რეალურ მიზანს არ წარმოადგენდა შეთანხმებული პროექტის აშენება (სამ სამართულს + მანსარდა),

არამედ, მესამე პირების სურვილი იყო გაზრდილი კ2 კოეფიციენტის სრულად გამოყენება, რაც კიდევ უფრო მნიშვნელოვნად გაზრდიდა სადაო პროექტის სიმაღლესა და მოცულობას.

წარმომადგენელი აღნიშნავს, რომ სპეციალური ზონალური შეთანხმების გაცემაზე ბრძანება, რომლითაც ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლებით განაშენიანებულ ტერიტორიაზე კორპუსის აშენების კ2 კოეფიციენტი გაიზარდა 2.0-მდე, პირდაპირ ლახავს მოსარჩელე მეზობელთა უძრავი ქონების სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვასთან და განვითარებასთან დაკავშირებით კანონმდებლობით დადგენილ კანონიერ ინტერესს. ამრიგად, მოსარჩელეთა უძრავი ქონებების სივრცით - ტერიტორიული დაგეგმვისა და განვითარების დაცვა წარმოადგენს კანონით განმტკიცებულ კანონიერ უფლებასა და ინტერესს, რომელიც არსებითად ილახება უკანონოდ გაცემული სპეციალური ზონალური შეთანხმებით.

აპელანტის განმარტებით, ვინაიდან დღეის მდგომარეობით აშენებულია მხოლოდ ორი სართული, უკანონო აღმჭურაველი აქტით - სპეციალური ზონალური შეთანხმების ბრძანებით მინიჭებული კ2 კოეფიციენტის გამოყენება საერთოდ არ მომხდარა. აქედან გამომდინარე, მესამე პირის კანონიერი ნდობა უკანონო ბრძანების მიმართ არც კი წარმოშობილა, რადგან აღნიშნული აქტის საფუძველზე არ განხორციელებულა რაიმე იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება.

7. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ძალაში დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

7.1. სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას არ დარღვეულა მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია სრულყოფილად, რაც არ იძლევა გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და მიუთითებს მათზე, სამართლებრივი შეფასების თვალსაზრისით კი აღნიშნავს შემდეგს:

პალატა მიუთითებს „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №-- დადგენილების მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ამ დადგენილების მიზნებისათვის შენობა-ნაგებობები და სამშენებლო სამუშაოები მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და ექსპლუატაციაში მიღებისათვის იყოფა 5 კლასად: ა) I

კლასი – შენობა-ნაგებობები, რომლებიც მშენებლობის ნებართვას არ საჭიროებს; ბ) II კლასი – შენობა-ნაგებობები რისკის დაბალი ფაქტორით; გ) III კლასი – შენობა-ნაგებობები რისკის საშუალო ფაქტორით; დ) IV კლასი – შენობა-ნაგებობები რისკის მაღალი ფაქტორით; ე) V კლასი – შენობა-ნაგებობები რისკის მომეტებული ფაქტორით (განსაკუთრებული მნიშვნელობის შენობა-ნაგებობები). ამავე დადგენილების 65-ე მუხლი კონკრეტულად განსაზღვრავს პირველი კლასის შენობა-ნაგებობის მახასიათებლებს. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი პუნქტის „ყ“ ქვეპუნქტის თანახმად, I კლასს განეკუთვნება: ანტრესოლის, კიბის, ვიტრინის, კარის, ფანჯრის და სხვა ღიობების მოწყობა/დემონტაჟი. თუ აღნიშნული სამუშაოები ეხება შენობა-ნაგებობის მზიდ კონსტრუქციებს, ამ დადგენილების 66-ე მუხლით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის გარდა, დამკვეთი ვალდებულია სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე მოიპოვოს შესაბამისი დასკვნა განსახორციელებელი სამუშაოების უსაფრთხოების შესახებ.

ზემოაღნიშნული დადგენილების 65-ე და 66-ე მუხლების პირველი პუნქტების თანახმად, I კლასის შენობა-ნაგებობა არ საჭიროებს მშენებლობის ნებართვას, თუმცა 66-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, I კლასის შენობა - ნაგებობის მშენებლობის მწარმოებელი/დამკვეთი ვალდებულია განზრახული მშენებლობის შესახებ განცხადებით აცნობოს მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოს. ხოლო 66-ე მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად კი, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო 5 დღის ვადაში წარდგენილი სრულყოფილი დოკუმენტ(ებ)ის საფუძველზე წერილობით ადასტურებს დაგეგმილი მშენებლობა/მონტაჟის ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტებთან შესაბამისობას და მშენებლობის განხორციელების შესაძლებლობას.

საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №-- დადგენილებით დამტკიცებული მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მშენებლობის სახეობებია: ა) ახალი მშენებლობა (მათ შორის, მონტაჟი); ბ) რეკონსტრუქცია; გ) რემონტი-შეკეთება, მოპირკეთება/აღჭურვა (არ საჭიროებს ნებართვას); დ) დემონტაჟი; ე) ლანდშაფტური მშენებლობა; ვ) დროებითი შენობა-ნაგებობების მონტაჟი/განთავსება.

7.2. პალატა ასევე ყურადღებას ამახვილებს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №----- დადგენილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის წესდების (დებულების) მე-2 მუხლით განსაზღვრულია სამსახურის მიზნები. კერძოდ, დასახელებული მუხლის თანახმად, სამსახურის მიზნებია: ა) მის კომპეტენციას მიკუთვნებულ საკითხებთან დაკავშირებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის

(შემდგომში თბილისი) ადმინისტრაციულ ტერიტორიულ საზღვრებში ერთიანი საჯარო ხელისუფლების განხორციელება; ბ) თბილისის განვითარების კონცეფციის შემუშავება, მისი სივრცით -ტერიტორიული დაგეგმარების თაობაზე, შესაბამისი კვლევების ჩატარება და რეკომენდაციების მომზადება; გ) თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, კანონით გათვალისწინებული საქმიანობის განხორციელება. 3.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სამსახურის ერთ-ერთ ფუნქციას წარმოადგენს არქიტექტურულ-ქალაქთმშენებლობითი პროცესების მართვა თბილისის ადმინისტრაციული საზღვრებით დადგენილ ტერიტორიაზე, ხოლო „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დადგენილი წესით სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების დადგენა, არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება, მშენებლობის ნებართვის გაცემა და კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მათში ცვლილებების შეტანა.

პალატა აღნიშნავს, რომ ზემოაღნიშნულ უფლებამოსილებათა განხორციელება ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ხორციელდება არქიტექტურულ - სამშენებლო სფეროს მარეგულირებელი კანონმდებლობის საფუძველზე. ამასთან, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური არის ქ. თბილისში არქიტექტურულ - სამშენებლო სფეროში ერთადერთი ერთიანი საჯარო ხელისუფლების განმახორციელებელი ორგანო, იგი ვალდებულია იზრუნოს ქალაქის მხატვრული იერსახის შემდგომი გაუმჯობესებისათვის და ამ კუთხით იგი სარგებლობს დისკრეციული უფლებამოსილებით. შესაბამისად, დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, შესაძლებლობა აქვს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში საქმის გარემოებების შესწავლისა და შეფასების შემდგომ განსაზღვროს ამა თუ იმ სამშენებლო სამუშაოების განხორციელების მიზანშეწონილობა და მისი შესაბამისობა სამსახურის მიერ შემუშავებულ ქალაქის განვითარების პოლიტიკასთან.

განსახილველ შემთხვევაში პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის პირველი დეკემბრის №----- გადაწყვეტილებით დადგინდა რა ქ. თბილისში, დ----ის ქ. №----ში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 0-----) სამშენებლოდ გამოყენების პირობები, იგი წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვის გაცემის პირველ სტადიას. ამასთან, აქტში აღნიშნულია ის მოთხოვნები, რომლებიც დამკვეთმა უნდა გაითვალისწინოს პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის მოპოვების ეტაპზე. კერძოდ, გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ მშენებლობის დაწყებამდე დამკვეთმა სამშენებლო მოედანზე უნდა იქონიოს სამშენებლო დოკუმენტის სათანადოდ დამოწმებული ეგზემპლარი და პასუხისმგებელი პირის ხელმოწერით შემდეგი დოკუმენტაცია: მიწის ნაკვეთის საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა; საჭიროების შემთხვევაში, შენობა-ნაგებობისა და მიწის ნაკვეთის კვლევა; საექსპერტო შეფასების

განხორციელება ობიექტის კლასიდან გამომდინარე; საჭიროების შემთხვევაში, საექსპერტო შეფასების განხორციელება მომიჯნავედ არსებული შენობა-ნაგებობის მდგრადობის შესახებ; მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი; საპროექტო შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული პროექტი ობიექტის კლასიდან გამომდინარე.

სააპელაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის შესაბამისად, ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული იქნა „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“ (ძალადაკარგულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 05/24/2016 N 14-39 დადგენილებით). აღნიშნული წესები არეგულირებდა ქ. თბილისის ტერიტორიებისათვის ქალაქმშენებლობის სპეციფიურ სამართლებრივ ურთიერთობებს, განსაზღვრავდა ამ სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს.

ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების მე-19 მუხლის მე-11 პუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) არის: დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი -1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშვებული სახეობები; ბ) კოეფიციენტები: ბ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0,5 ; ბ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) – 1,5; ბ.გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0,2.

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

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად აღნიშნა, რომ საცხოვრებელი ზონა 3-ის სპეციფიკას ქმნის ის გარემოება, რომ აღნიშნული

არის დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას წარმოადგენს საცხოვრებელი სახლები, თუმცაღა მითითებული არ უნდა იქნეს გაგებული, როგორც მსგავს ტერიტორიაზე ყოველგვარი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის აშენების გამორიცხა, არამედ ზემოაღნიშნული ნორმების საფუძველზე ცალსახაა, რომ სზ-3-ის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითად დასაშვებ სახეობებს მიეკუთვნება განაშენიანების დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, როგორც არადომინირებული სახეობა.

განსახილველ შემთხვევაში პალატა დადგენილად მიიჩნევა, რომ მოსარჩელეთა დაინტერესებაში არსებულ ტერიტორიაზე ვრცელდება ზოგადი საცხოვრებელი ზონა, რაც არ გამორიცხავს მის სამშენებლოდ განვითარებას საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) პარამეტრებით.

7.3. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად გაამახვილა ყურადღება ა----- ა-----ის დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საცხოვრებელი ზონა 3-ში მოქცევაზე და მართებულად არ გაიზიარა მოსარჩელე მხარის ის მოსაზრება, რომ აღნიშნული ეწინააღმდეგება კანონმდებლობის მოთხოვნებს, რადგან სზ-3 ითვალისწინებს განაშენიანების დომინირებულ სახეობად საცხოვრებელ სახლებს და შესაბამისად, აპელირება იმაზე, რომ სადავო ტერიტორიაზე განთავსებულია ინდივიდუალური სახლები, წინააღმდეგობაში არ მოდის კანონმდებლობის მოთხოვნებთან. რაც შეეხება ადმინისტრაციულ ორგანოთა მიერ საქმის გარემოებების გამოკვლევას, აღსანიშნავია, რომ მოპასუხეები აპელირებენ და სადავო 1----- ბრძანებაში მითითებულია, რომ 0----- და 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც ასევე მოქცეულია ზოგადი საცხოვრებელი ზონის ფარგლებში, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, სამშენებლოდ განვითარების ფუნქციურ ზონად განსაზღვრულია საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3). შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიას, სსიპ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენისას, განესაზღვრა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარების ფუნქციური ზონა საცხოვრებელი ზონა 3, რომელიც სრულ შესაბამისობაშია მიმდებარე ტერიტორიის განაშენიანების ფუნქციურ ზონასთან.

სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს საქმეში წარმოდგენილ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2012 წლის 17 თებერვლის №----- გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც დაკმაყოფილდა განმცხადებლის გ----- მ-----ის განცხადება მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის თაობაზე, რომელიც შეეხებოდა თბილისში, დ-----ის ქ. №--ში მდებარე მიწის ნაკვეთს, საპროექტო ობიექტის ფუნქცია განისაზღვრა - ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი, ქალაქგეგმარებითი პარამეტრები -

საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) (ტ. 3, ს.ფ. 181-183). ასევე, საქმეში წარმოდგენილია თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2012 წლის 16 მაისის №----- გადაწყვეტილება, რომლის თანახმადაც, თბილისში, დ----ის ქ. №--ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი 0-----) სამშენებლოდ განვითარების ფუნქციურ ზონას წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) (ტ. 3, ს.ფ. 195-197). შესაბამისად, სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევა მოპასუხეთა მითითებას, რომ მათ გამოიკვლიეს სადავო ტერიტორიის ფარგლებში არსებულ სხვა მიწის ნაკვეთთა სტატუსი და გადაწყვეტილება მხოლოდ საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დადგენის შემდეგ იქნა მიღებული. ამდენად, სადავო ტერიტორიის მიმართ სზ-3-ის მინიჭება განხორციელებულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით.

პალატა ზონალური შეთანხმების გაფორმებასთან დაკავშირებით მიუთითებს „თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №---- გადაწყვეტილების 24-ე მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმადაც, განაშენიანების კოეფიციენტისა და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტების მაქსიმალური მაჩვენებლები გადამეტებულ შეიძლება იყოს განაშენიანების რეგულირების გეგმების გადაწყვეტების საფუძველზე, თუ: ა) ამას მოითხოვს დედაქალაქის ქალაქმშენებლობითი და არქიტექტურული, აგრეთვე ქალაქის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებული მიზეზები; ბ) გადამეტება წონასწორდება ან კომპენსირდება გარკვეული ზომებით, რომელთა გატარება უზრუნველყოფს ჯანსაღი საცხოვრებელი და სამუშაო პირობების მოთხოვნების შელახვისა და გარემოზე არახელსაყრელი ზემოქმედების თავიდან აცილებას, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოთხოვნების დაკმაყოფილებას; გ) ამას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები.

პალატა განმარტავს, რომ კოეფიციენტის გაზრდის საკითხზე გადაწყვეტილების მიღება თბილისის მერის დისკრეციულ უფლებამოსილებათა რიგს განეკუთვნება. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ლ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დისკრეციული უფლებამოსილება არის უფლებამოსილება, რომელიც ადმინისტრაციულ ორგანოს ან თანამდებობის პირს ანიჭებს თავისუფლებას საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან შეარჩიოს ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულმა ორგანომ კანონით მინიჭებული დისკრეციული უფლებამოსილება უნდა განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში. განსახილველ შემთხვევაში კი ასეთ ფარგლებს წარმოადგენს ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები, რომელიც ითვალისწინებს

კოეფიციენტების გადამეტების შესაძლებლობას, მხოლოდ გარკვეული პირობების არსებობის შემთხვევაში და ყოველი კონკრეტული შემთხვევა საჭიროებს შესაბამის დასაბუთებას, რაც გასაჩივრებული ქ. თბილისის მერიის ბრძანებაში არ არის დასაბუთებული.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №-- დადგენილებით დამტკიცებულ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის და სანებართვო პირობების წესის“ 35-ე მუხლის მე-5 პუნქტის დანაწესზე, რომლის თანახმად, ჩამოყალიბებული განაშენიანებით შეზღუდულ პირობებში მშენებლობის განხორციელებისას დამკვეთმა, დამპროექტებელმა და მშენებელმა უნდა უზრუნველყონ ყველა საჭირო ღონისძიების განხორციელება, რათა გამოირიცხოს მათი მიზეზით მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციების დეფორმაცია და დაზიანება, წინააღმდეგ შემთხვევაში, დამკვეთი ვალდებულია ასეთი ფაქტის დადასტურებისას: ა) საკუთარი ხარჯებით გამოასწოროს მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციების დეფორმაცია და დაზიანება; ბ) იმ შემთხვევაში, თუ ვერ ხერხდება მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე შენობა - ნაგებობების კონსტრუქციების დეფორმაციისა და დაზიანების გამოსწორება, მაშინ მოახდინოს შესაბამისი კომპენსირება მოსაზღვრე დაზიანებული შენობა-ნაგებობის მესაკუთრესთან შეთანხმების საფუძველზე. ამდენად, მესამე პირის მხრიდან სანებართვო დოკუმენტაციით გათვალისწინებულ ვალდებულებათა დარღვევა, მათ შორის საჭიროებიდან გამომდინარე, საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის წლის N57 დადგენილების 35-ე მუხლით დადგენილი ვალდებულების უგულებელყოფა, წარმოადგენს დამკვეთის პასუხისმგებლობის დაკისრების და არა აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს.

აქვე, პალატა კოეფიციენტის გადამეტების კანონიერებაზე მსჯელობის თვალსაზრისით მიუთითებს, რომ პრაქტიკულად ადგილი აქვს ნორმატიულად განსაზღვრული კოეფიციენტის გადამეტებას მხოლოდ 0,5-ით, რაც უმნიშვნელოა და უარყოფით გავლენას ვერ ახდენს ვერც აქტის კანონიერებაზე და ვერც მესამე პირთა უფლებებზე. ამდენად, სივრცითი მოწყობის ამგვარი გადაწყვეტიტ მოსარჩელეთა უფლებების დარღვევა უაღრესად ჰიპოთეტურია, თუ გავითვალისწინებთ იმ უდავო ფაქტსაც, რომ სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მოსარჩელეთაგან მხოლოდ ერთადერთი - ლ---- ა-----ის საკუთრება მდებარეობს.

პალატა მიუთითებს შემდეგს: სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით განმტკიცებულია შეჯიბრებითობის პრინციპი. კერძოდ, 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. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილით კი განსაზღვრულია, რომ სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები.

ამრიგად, ადმინისტრაციული თუ სასამართლო წარმოებისას მიღებული გადაწყვეტილება ეფუძნება მხარეთა მიერ წარდგენილი მტკიცებულებების სრულად, ყოველმხრივ და ობიექტურად გამოკვლევას, შესწავლასა და შეფასებას. ამდენად, მიუთითებს რა კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებაზე, მხარემ უნდა წარადგინოს შესაბამისი ფაქტის დამადასტურებელი მტკიცებულებები. მტკიცებულებას შეიძლება წარმოადგენდეს მხარეთა ახსნა-განმარტება, მოწმეთა ჩვენება, ფაქტების კონსტატაციის მასალები, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებები და ექსპერტთა დასკვნები. ამასთან, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილით ცალსახადაა განსაზღვრული, რომ საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

ამდენად, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქალაქო სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა დავა, აპელანტის მიერ არ ყოფილა მითითებული გარემოებებზე და წარმოდგენილი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3-ე მუხლის შესაბამისად მტკიცებულებები, რომლებიც გააბათილებდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით გაკეთებულ სამართლებრივ დასკვნებს. შესაბამისად, სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული გარემოებები, რის გათვალისწინებითაც უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

8. პროცესის ხარჯები:

8.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის შესაბამისად, აპელანტების მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 22-ე, მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ვ----- შ-----ს, კ---- ი-----ის, გ----- თ-----ს, ე---- ბ-----ს, გ---- ა-----ს, ნ---- ჩ-----ისა და ლ---- ა-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.

2. ძალაში დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილება.

3. აპელანტების მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №--), მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან. განჩინების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული განჩინების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად.

მოსამართლე:

შოთა გეწაძე -

