

საქმე № 330310117002140459

საქმე №33/1520-18



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
განჩინება
საქართველოს სახელით**

10 ივლისი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
მოსამართლე - ილონა თოდუა**

სხდომის მდივანი - გ----- სანიკიძე

აპელანტი (მოპასუხე) - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია;

აპელანტი (მესამე პირი ასკ 16.2 მუხლი) - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური (ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის უფლებამონაცვლე);

წარმომადგენელი - თ----- ბ-----;

**აპელანტები (მესამე პირები ასკ 16.2 მუხლი) - შპს „ქ----- ქ----- გ-----“;
ბ----- მ-----;**

წარმომადგენელი - დ----- ა-----;

**მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - შპს „ბ-----“ (დირექტორი - ბ----- გ-----
ე);**

წარმომადგენელი - გ----- კ-----ი, გ----- ქ-----ი;

მესამე პირი (მესამე პირი ასკ 16.2 მუხლი) - რ----- მ-----;

წარმომადგენელი - დ----- ა-----;

დავის საგანი -ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილება

1. აპელანტების მოთხოვნა:

1.1. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა - გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდება.

1.2. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა - გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდება.

1.3. შპს „ქ----- ქ----- გ-----ის“ და ნ----- მ-----ის სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა - გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილებით შპს „ბ-----“-ს სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ.თბილისის მერიის 2014 წლის 5 ივნისის №1--- განკარგულება „ქ.თბილისში, მ-----ს გამზ. N-, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორიაზე (ნაკვ. N-----), არსებული მიწის ნაკვეთებისთვის (საკადასტრო კოდი: N0----- -) სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ“; ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას (მერს) დაევალა კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ქ.თბილისში, მ-----ს გამზირი N--ში მ-----ს (ნაკვ. N-----) მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ.

2.1. დასკვნები უდავო ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.1.1. საქმეში წარმოდგენილი 2017 წლის 04 ოქტომბრის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ ქ.თბილისში, ვ-----ს დასახლება, მ-----ს მიმდებარედ (ნაკვეთი N-----

/ქ.თბილისში, ვ-----ს დასახლება, მ-----ს
(ნაკვეთი N----)-ის მიმდებარედ/ქ.თბილისში, ვ-----ს დასახლება, მე-12
კორპუსის მიმდებარედ მდებარე უძრავი ქონება, ფართით:
5925.00კვ.მეტრი,(ნაკვეთის წინა ნომერი: 0-----; 0-----) მიწის
(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №0-----, საკუთრების უფლებით
ირიცხება შპს „ბ-----“-ს სახელზე.

საქმეში წარმოდგენილი 2017 წლის 29 სექტემბრის მდგომარეობით საჯარო
რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ ქ.თბილისში, ვა-----, მ-----ს
N-/ქ.თბილისი, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორიაზე (ნაკვ. 1----
) მდებარე უძრავი ქონება, ფართით: 602.00 კვ.მეტრი (ნაკვეთის წინა ნომერი: 0--
-----; 0-----) მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №0-----,
საკუთრების უფლებით ირიცხება რ----- მ-----ის სახელზე. უფლების
დამადასტურებელი დოკუმენტი: საკუთრების მოწმობა N---, დამოწმების
თარიღი: 0----2008, ქ.თბილისის საკრებულო; ნასყიდობის ხელშეკრულება N3---
--, დამოწმების თარიღი: 1----1999, ნოტარიუსი ე.მ-----ე.

საქმეში წარმოდგენილი 2017 წლის 02 ოქტომბრის მდგომარეობით საჯარო
რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ ქ.თბილისში, ვა-----, მ. გ-----ის
N-/ქ.თბილისი, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორიაზე (ნაკვ. 1----
) მდებარე უძრავი ქონება, ფართით: 602.00 კვ.მეტრი (ნაკვეთის წინა ნომერი: 0--
-----; 0-----) მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №0-----,
თანასაკუთრების უფლებით ირიცხება შპს „ქ----- ქ----- გ-----ის“ და ხ---
----- მ-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: უძრავი
ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება N-----, დამოწმების თარიღი: 2----2017,
ნოტარიუსი ა----- მ---ა (იხ. ტომი 1; ს. ფ. 24-25; 27-29; 97-98).

2.1.2. ქ.თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014
წლის 25 მარტის №1----- გადაწყვეტილებით დადგინდა მიწის ნაკვეთის
სამშენებლოდ გამოყენების პირობები: საპროექტო ობიექტის ფუნქცია:
საცხოვრებელი; მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: №0-----; მიწის
ნაკვეთის ფართობი: 602კვ.მეტრი; მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ
განვითარების ფუნქციური ზონა:- საცხოვრებელი ზონა 6-----, სარეკრეაციო
ზონა 2----- და ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა; ქალაქგეგმარებითი
პარამეტრების განსაზღვრა: საცხოვრებელი ზონა 6---(ს----): მიწის ნაკვეთის
განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ----; მიწის ნაკვეთის
განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი:კ----; მიწის
ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი:კ-----; სარეკრეაციო ზონა 2---(რ----): მიწის
ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ-----; წინამდებარე
მშენებლობის ნებართვის გაცემის პირველი სტადია -მიწის ნაკვეთის
სამშენებლოდ გამოყენების პირობები ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან ხუთი
წლის განმავლობაში (იხ. ტომი I, ს.ფ. 31-34).

2.1.3. ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2014 წლის 2-----ს №-- სხდომის ოქმით (დღის წესრიგის 23-ე საკითხი) თანხმობა მიეცა ქ.თბილისში, ს-----ს რაიონში, ვ-----ში, მ-----ს გამზ. N-, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორია (ნაკვ. N----), არსებული მიწის ნაკვეთებისთვის (საკადასტრო კოდი: N0-----) ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაუქმებისა და ახალი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების მომატებაზე. არსებული ტერიტორიის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვრა $k_2=5.2$ (იხ. ტომი 1; ს.ფ. 37-39).

2.1.4. ქ.თბილისის მერიის 2014 წლის 5 ივნისის №1--- განკარგულების თანახმად, ქ.თბილისში, ს-----ს რაიონში, ვ-----ში, მ-----ს გამზ. N-, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორია(ნაკვ. N----), არსებული მიწის ნაკვეთებისთვის (საკადასტრო კოდი: N0-----) განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის(k_2) გადამეტების მიზნით, გაიცა სპეციალური(ზონალური) შეთანხმება საპროექტო წინადადებით წარდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაზღვრა: k_2 ----. ამავე ბრძანებით სსიპ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს დაევალა შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას კომისიის რეკომენდაციების გათვალისწინება, ხოლო კონტროლი ბრძანების შესრულებაზე დაევალა ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიულს პირს - ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის ურბანული დაგეგმარების დეპარტამენტს (იხ. ტომი 1; ს.ფ. 35-36).

2.1.5. საქმეში წარმოდგენილი 2017 წლის 19 ოქტომბრის ქალაქგეგმარებითი საქეისპერტო დასკვნის თანახმად ირკვევა, რომ საკვლევ ზონაში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა ეჭვქვეშ აყენებს არსებული განაშენიანების შემდგომი სრულყოფის შესაძლებლობებს. გეგმარებითად ჩამოყალიბებულ განაშენიანებაში იჭრება აღნიშნული გარემოსთვის სრულად უცხო, განაშენიანების კონტექსტიდან ამოვარდნილი, შეუსაბამო გაბარიტების მრავალბინიანი საცხოვრებელი შენობა, რომელიც მნიშვნელოვნად ზრდის გაუთვალისწინებელ დატვირთებს მიმდებარე სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურაზე, მთლიანად ცვლის არსებული განაშენიანების თანაცხოვრების წესს, აკნინებს და მკვეთრად ზღუდავს დაგეგმარებით გათვალისწინებულ, ამ ადგილისთვის დამახასიათებელ მნიშვნელოვან ქალაქგეგმარებით ღირებულებებს - საშუალო სიმჭიდროვეს, მშვიდ საცხოვრებელ გარემოს და სხვა. აღნიშნული დასკვნის თანახმად, ერთეულ ფართობზე ტერიტორიის ღირებულების გეგმაზომიერი მატება ქალაქის მართვის ერთ-ერთ ფუნდამენტურ ქალაქგეგმარებით პრინციპს წარმოადგენს, შესაბამისად, მიღებული გადაწყვეტილება ქალაქის კეთილდღეობის უზრუნველყოფი ფუნდამენტური ქალაქგეგმარებითი პრინციპების

საწინააღმდეგო ქმედებაა. ამასთან, არსებული ზონისთვის აშკარად შეუსაბამო მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა გამოიწვევს უბანში ჩამოყალიბებული საცხოვრებელი გარემოს ღირებულების გაუფასურებას. ამდენად, დასკვნის თანახმად, ქ.თბილისში, ვა----- მ-----ს გამზირი N-, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორიაზე (საკადასტრო კოდი: N0-----) ზემოთ მოხმობილი გარემოებებიდან გამომდინარე, დაუშვებელია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა მომატებული კ2=5.2 კოეფიციენტით, ხოლო ამ ზონისთვის დადგენილი კ2=2.5 კოეფიციენტის გადამეტების პრაქტიკა დაუშვებლად უნდა ჩაითვალოს (იხ. ტომი 1; ს.ფ. 128-130).

2.1.6. საქმეში წარმოდგენილია აუდიტორული ფირმა „ბ-----ს“ 2017 წლის 06 ოქტომბრის აქტი N2----- „შპს „ბ-----ს“ დირექტორის ი----- გ-----ის მიერ წარმოდგენილი ქონების გაუფასურებული ღირებულების შეფასების შესახებ“, რომლის თანახმად, წარმოდგენილი საკვლევი ობიექტის - უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისას უმნიშვნელოვანეს ელემენტს წარმოადგენს მის გვერდით მიმდებარე მიწის ნაკვეთზე, მშენებარე მრავალ სართულიანი საცხოვრებელი სახლის აშენება, რომელიც უდავოდ ჩაითვლება მოცემული მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების გამაუფასურებელ გარე ფაქტორად გამომდინარე იქიდან, რომ ფაქტობრივად არსებული საკვლევი მიწის ნაკვეთის გვერდხედი, უშუალოდ ხილვადი და ხილული არეალი ფაქტობრივად დახშული იქნება, ამასთან, ხილვადობისა და ხედვადობის არეალი არსებული მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივად ხელყოფილია. ქ.თბილისში, დასახლება ვა-----, მ-----ს მიმდებარედ (ნაკვეთი N-----)/ქალაქი თბილისი, დასახლება ვა-----, მ-----ს (ნაკვეთი N-----)-ის მიმდ./ქალაქი თბილისი, დასახლება ვა-----, კორპუსი 12, მიმდებარედ მდებარე 5925.00 კვ.მეტრი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის N1 (საერთო ფართი: 9455.54 კვ.მ.) საბაზრო ღირებულება მთლიანობაში შეადგენს: ა) გარე ფაქტორების მდგომარეობის გაუარესების გარეშე შეადგენდა: 6939058 (ექვსიმძლიონ ცხრაასოცდაცხრამეტი ათას ორმოცდათვრამეტი აშშ დოლარს, ბ) გარე ფაქტორების მდგომარეობის გაუარესების შემდეგ შეადგენს: 6245153 (ექვსიმძლიონ ორასორმოცდახუთი ათას ასორმოცდაცამეტი) აშშ დოლარს. ყოველივე ზემოთ თქმულიდან გამომდინარე, შპს „ბ-----ს“ დირექტორის მიერ წარმოდგენილი ქონების (საკადასტრო კოდი: N0-----) გაუფასურებული ღირებულება, რომელიც გამოწვეულია აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე გარე გამაუარესებელი ფაქტორების ზემოქმედებით, შეადგენს: 693905 (ექვსასოცდაცხრამეტი ათას ცხრაასხუთი) აშშ დოლარს (იხ. ტომი 1; ს.ფ. 97-115).

2.1.7. საქმეში წარმოდგენილია, სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2017 წლის 13 დეკემბრის N5----

----- დასკვნა, რომლის თანახმადაც, ქ.თბილისში, ვა-----, მ-----
-----ს მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული საკვლევი მოასფალტებული მისასვლელი გზის პარამეტრები(სიგანე) არ აკმაყოფილებს საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების „სნ და წ. 2.07.01-89“ მოთხოვნებს. საკვლევი გზის სიგანე მერყეობს 4.8 მეტრიდან 7.9 მეტრამდე, სადაც არ არის მოწყობილი საფეხმავლო ტროტუარი. აღსანიშნავია, რომ საკვლევი ასფალტის გზის ნაწილი მოქცეულია საჯარო რეესტრში NO----- საკადასტრო კოდით აღრიცხული მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ საზღვრებში. საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების „სნ და წ. 2.07.01-89 ცხრილი N8“ (СНИП 2.07.01-89) მიხედვით ქალაქში განთავსებული ძირითადი გასასვლელი უნდა იყოს ორ გასასვლელიანი (ორმხრივი მოძრაობისთვის) ტროტუარით. საავტომობილო გზის ერთი გასასვლელის მინიმალური სიგანე უნდა იყოს 2.75 მ, ხოლო საფეხმავლო ტროტუარის 1,0 მეტრი (ჯამში 6.5 მეტრი). ქ.თბილისში, ვ-----ში, მ-----
-----ს მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული საკვლევი მოასფალტებული გზის პარამეტრები (სიგანე) არ აკმაყოფილებს საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების „სნ და წ. 2.07.01-89 ცხრილი N8“ მოთხოვნებს (იხ. ტომი 1; ს.ფ. 217-222).

2.1.8. ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს 2017 წლის 30 მაისს №A----- განცხადებით მიმართა რ----- მ-----ემ (დამკვეთი) და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით მოითხოვა IV კლასის ახალი მშენებლობის და პროექტის შეთანხმება.

ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 01 აგვისტოს №3----- ბრძანებით შეთანხმდა ქ.თბილისში, სექტორი-ს-----, ვა-----, გ-----ის ქუჩა N-/ქალაქი თბილისი, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორია (ნაკვ. 1---), მოქალაქე რ----- მ-----ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე(საკ. კოდი: №0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი (იხ. ტომი 1, ს.ფ. 63-65).

2.2. დასკვნები სადავო ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის 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 საფუძველად 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 დასაბუთებლად 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 იმ გარემოებას, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა დაცვით, ასაბუთებს სასამართლოსათვის მიცემული ახსნა-განმარტებით, რაც სხდომაზე მონაწილე მხარეთა განმარტებებითა და საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ერთობლიობაში შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ვერ იქნება გაზიარებული.

2.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ მიუთითა, რომ „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. დასახელებული 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, დასახელებული 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.

ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის წესი დგინდება „განაშენიანების ძირითადი დებულებებითა“ და „განაშენიანების რეგულირების წესებით“.

სასამართლომ განმარტა, რომ სწორედ „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, ქ.თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული იქნა „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“ (სადავო პერიოდში მოქმედი), რომელიც არეგულირებს ქ.თბილისის ტერიტორიებისათვის ქალაქთმშენებლობის სპეციფიურ სამართლებრივ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ამ სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს.

ქ.თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ (სადავო პერიოდში მოქმედი) 18.1 მუხლის თანახმად, უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით დედაქალაქის ტერიტორია იყოფა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გადაწყვეტების შესაბამის ზოგად ფუნქციურ ზონებად და განაშენიანების რეგულირების გეგმების გადაწყვეტილების შესაბამის კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად (ქვეზონებად). ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად კი, ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე გამოყოფილ ერთ-ერთი კონკრეტული ფუნქციურ ზონას წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონა 6 (ს----).

სასამართლომ მიუთითა დადგენილ გარემოებებზე, რომ ქ.თბილისში, ს----- --ს რაიონში, ვ-----ში, მ-----ს გამზირი N-, მ----- -ს მიმდებარე ტერიტორიაზე (ნაკვ. N----) №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საცხოვრებელ ზონა 6---. ქ.თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების 19.14 მუხლის თანახმად კი, სამშენებლო მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარების ფუნქციური ზონა 6 (ს----) არის მაღალი 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. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი(კ-1) –0.5; მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი(კ-2) – 2,5; მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0,1.

ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ (სადავო პერიოდში მოქმედი) 24-ე მუხლით განსაზღვრულია განაშენიანების კოეფიციენტის და განაშენიანების ინტენსიურობის კოეფიციენტის ამ წესებით განსაზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება, დასახლებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, 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.

ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ცალკეულ შემთხვევებში, როდესაც სამშენებლო ნაგებობის მშენებლობა გამართლებულია დასახლების სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და არქიტექტურული, აგრეთვე ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებულ მიზეზებთან (სოციალური, ეკონომიკური, კულტურული და ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით), დასაშვებია კოეფიციენტის (ტერიტორიის განაშენიანებისა (კ-1) და განაშენიანების ინტენსივობის(კ-2)) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება, შესაბამისი ქალაქგეგმარებითი პროექტის, მშენებლობის ნებართვის გამცემის შესაბამისი სამსახურის და ქ.თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხთა საბჭოს დასკვნის საფუძველზე, რომელსაც განკარგულებით ამტკიცებს ქ.თბილისის მერი.

ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“(სადავო პერიოდში მოქმედი) მე-2 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, განაშენიანებული ტერიტორიების ქალაქმშენებლობითი განვითარება (რაციონალიზაცია, ინტენსივობის, სიმჭიდროვის ზრდა) დასაშვებია, მხოლოდ არსებული საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის დოკუმენტურად დადასტურებული შესაბამისობის პირობებში.

დასახელებული სამართლებრივი ნორმების ანალიზის საფუძველზე, სასამართლომ განმარტა, რომ დასაშვებია კოეფიციენტების მაქსიმალური მაჩვენებლების გადამეტება, თუმცა აღნიშნული შესაძლებელია მხოლოდ შესაბამისი პირობების არსებობისას და ამავე დროს ეს პირობები კონკრეტულად არის ჩამოთვლილი ზემოაღნიშნულ საკანონმდებლო/კანონქვემდებარე აქტებში. ამდენად, კოეფიციენტების მაჩვენებლების გადამეტებაზე მსჯელობისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული არის გამოიკვლიოს მოითხოვდა თუ არა ამგვარ გადამეტებას დასახლების სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და არქიტექტურული, აგრეთვე ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებული მიზეზები, ცვლილება კომპენსირდებოდა და წონასწორდებოდა თუ არა სხვა ღონისძიებებით, რომელთა გატარება უზრუნველყოფდა ჯანსაღი საცხოვრებელი და სამუშაო პირობების მოთხოვნების შელახვისა და გარემოზე არახელსაყრელი ზემოქმედების თავიდან აცილებას, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოთხოვნების დაკმაყოფილებას, ამგვარ გადამეტებას უპირისპირდებოდა თუ არა სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები.

სასამართლომ განმარტა, რომ ქ.თბილისის მერიის 2008 წლის 15 ოქტომბრის №54 ბრძანებით დამტკიცებული იქნა „ქ.თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის დებულება“(სადავო პერიოდში მოქმედი), რომლის პირველი მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ქ.თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისია წარმოადგენს ქ.თბილისის მერიის სათათბირო-საკონდინაციო ორგანოს, ამავე დებულების მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად, კომისიის კომპეტენციას განეკუთვნება სპეციალურ ზონალური შეთანხმებისათვის ქალაქ თბილისის მერის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის პროექტის მომზადება. ამავე დებულების მე-7 მუხლით განსაზღვრულია კომისიის მუშაობის რეგლამენტი. დასახელებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, კომისიის სხდომები იმართება საჭიროებისამებრ, სხდომას იწვევს კომისიის თავმჯდომარე, ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, კომისიაზე არ შეიძლება განხილულ იქნეს საკითხი, შიდა საორგანიზაციო და საპროცედურო საკითხების გარდა. თუკი ასეთი წინასწარ არ არის შეტანილი კომისიის წევრებთან შეთანხმებულ დღის

წესრიგში, ან ასეთების განხილვა არ არის განპირობებული „ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მოთხოვნების დაცვით, ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, კომისიის წევრს უფლება აქვს სხდომის დაწყების წინ თავმჯდომარეს წერილობით წარუდგინოს თავისი პოზიცია სხდომაზე განსახილველ საკითხებთან დაკავშირებით, რომელიც უნდა გაცხადდეს სხდომაზე და გათვალისწინებულ იქნას გადაწყვეტილების მიღებისას, ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, კომისიის სხდომა ფორმდება ოქმით, რომელშიც აღინიშნება კომისიის გადაწყვეტილება განხილულ საკითხებზე და რომელსაც ხელმოწერით ადასტურებენ კომისიის თავმჯდომარე და აღმასრულებელი მდივანი, ხოლო ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად კი, კომისიის სხდომის ქვორუმია კომისიის შემადგენლობის ნახევარზე მეტი. კომისიის მიერ გადაწყვეტილებათა მიღება ხდება დამსწრეთა ხმების უბრალო უმრავლესობით. ხმათა თანაბარი რაოდენობის შემთხვევაში, გადამწყვეტია კომისიის თავმჯდომარის ხმა.

დასახელებული ნორმების ანალიზის საფუძველზე, სასამართლომ აღნიშნა, რომ ქ.თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისია (დღეის მდგომარეობით უფლებამონაცვლეა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური) ამზადებს მხოლოდ სპეციალური ზონალური შეთანხმებისათვის ქალაქ თბილისის მერის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის პროექტს, ხოლო სპეციალური ზონალური შეთანხმების თაობაზე კი საბოლოო გადაწყვეტილებას იღებს

მხოლოდ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტი მერი.

სასამართლომ მიუთითა ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2014 წლის 2-----ს №--სხდომის ოქმზე, რომლითაც ირკვევა, რომ სხდომის დღის წესრიგის 23-ე საკითხს წარმოადგენდა ქ.თბილისში, ს-----ს რაიონში, ვ-----ში, მ-----ს გამზ. N-, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორიაზე(ნაკვ. N----), არსებული მიწის ნაკვეთებისთვის(საკადასტრო კოდი: N0-----) ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაუქმება და ახალი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების მომატება. საკითხის განხილვის შედეგად აზრი გამოთქვა კომისიის შვიდმა წევრმა და კომისიის ყველა წევრმა დააფიქსირა შემდეგი პოზიცია: „მისაღებია“.

საბოლოოდ ამავე ოქმით თანხმობა მიეცა ქ.თბილისში, ს-----ს რაიონში, ვ-----ში, მ-----ს გამზ. N-, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორიაზე (ნაკვ. N----) არსებული მიწის ნაკვეთებისთვის (საკადასტრო კოდი: N0-----) ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდაზე და არსებული ტერიტორიის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვრა შემდეგნაირად- კ 2=5,2-ს.

აღნიშნულის შემდგომ, ქ.თბილისის მერიის 2014 წლის 5 ივნისის №1---განკარგულებით, ქ.თბილისში, ს-----ს რაიონში, ვ-----ში, მ-----ს გამზ. N-, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორია(ნაკვ. N----), არსებული მიწის ნაკვეთებისთვის(საკადასტრო კოდი: N0-----) განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის(კ2) გადამეტების მიზნით, გაიცა სპეციალური(ზონალური) შეთანხმება საპროექტო წინადადებით წარდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაზღვრა: კ-----.

სასამართლომ ყურადღება მიაპყრო საქმეში არსებულ შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2017 წლის 19 ოქტომბრის ქალაქგეგმარებითი საექსპერტო დასკვნის თანახმად ირკვევა, რომ საკვლევ ზონაში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა ეჭვქვეშ აყენებს არსებული განაშენიანების შემდგომი სრულყოფის შესაძლებლობებს. გეგმარებითად ჩამოყალიბებულ განაშენიანებაში იჭრება აღნიშნული გარემოსთვის სრულად უცხო, განაშენიანების კონტექსტიდან ამოვარდნილი, შეუსაბამო გაბარიტების მრავალბინიანი საცხოვრებელი შენობა, რომელიც მნიშვნელოვნად ზრდის გაუთვალისწინებელ დატვირთებს მიმდებარე სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურაზე, მთლიანად ცვლის არსებული განაშენიანების თანაცხოვრების წესს, აკნინებს და მკვეთრად ზღუდავს დაგეგმარებით გათვალისწინებულ, ამ ადგილისთვის დამახასიათებელ მნიშვნელოვან ქალაქგეგმარებით ღირებულებებს - საშუალო სიმჭიდროვეს, მშვიდ

საცხოვრებელ გარემოს და სხვა. აღნიშნული დასკვნის თანახმად, ერთეულ ფართობზე ტერიტორიის ღირებულების გეგმაზომიერი მატება ქალაქის მართვის ერთ-ერთ ფუნდამენტურ ქალაქგეგმარებით პრინციპს წარმოადგენს, შესაბამისად, მიღებული გადაწყვეტილება ქალაქის კეთილდღეობის უზრუნველყოფი ფუნდამენტური ქალაქგეგმარებითი პრინციპების საწინააღმდეგო ქმედებაა. ამასთან, არსებული ზონისთვის აშკარად შეუსაბამო მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა გამოიწვევს უბანში ჩამოყალიბებული საცხოვრებელი გარემოს ღირებულების გაუფასურებას. ამდენად, დასკვნის თანახმად, ქ.თბილისში, ვა----- მ-----ს გამზირი N-, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორიაზე(საკადასტრო კოდი: N0-----) ზემოთ მოხმობილი გარემოებებიდან გამომდინარე, დაუშვებელია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა მომატებული კ2=5.2 კოეფიციენტით, ხოლო ამ ზონისთვის დადგენილი კ2=2.5 კოეფიციენტის გადამეტების პრაქტიკა დაუშვებლად უნდა ჩაითვალოს;

- აუდიტორული ფირმა „ბ-----ს“ 2017 წლის 06 ოქტომბრის აქტი N2----- „შპს „ბ-----ს“ დირექტორის ი----- გ-----ის მიერ წარმოდგენილი ქონების გაუფასურებული ღირებულების შეფასების შესახებ“, რომლის თანახმად, წარმოდგენილი საკვლევი ობიექტის - უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისას უმნიშვნელოვანეს ელემენტს წარმოადგენს მის გვერდით მიმდებარე მიწის ნაკვეთზე, მშენებარე მრავალ სართულიანი საცხოვრებელი სახლის აშენება, რომელიც უდავოდ ჩაითვლება მოცემული მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების გამაუფასურებელ გარე ფაქტორად გამომდინარე იქიდან, რომ ფაქტობრივად არსებული საკვლევი მიწის ნაკვეთის გვერდხედი, უშუალოდ ხილვადი და ხილული არეალი ფაქტობრივად დახშული იქნება, ამასთან, ხილვადობისა და ხედვადობის არეალი არსებული მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივად ხელყოფილია. ქ.თბილისში, დასახლება ვა-----, მ-----ს -----ს მიმდებარედ(ნაკვეთი N-----)/ქალაქი თბილისი, დასახლება ვა-----, მ-----ს(ნაკვეთი N-----)-ის მიმდ./ქალაქი თბილისი, დასახლება ვა-----, კორპუსი 12, მიმდებარედ მდებარე 5925.00 კვ.მეტრი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის N1(საერთო ფართი: 9455.54 კვ.მ.) საბაზრო ღირებულება მთლიანობაში შეადგენს: ა) გარე ფაქტორების მდგომარეობის გაუარესების გარეშე შეადგენდა: 6939058(ექვსიმილიონ ცხრაას ოცდაცხრამეტი ათას ორმოცდათვრამეტი აშშ დოლარს, ბ)გარე ფაქტორების მდგომარეობის გაუარესების შემდეგ შეადგენს: 6245153(ექვსიმილიონ ორასორმოცდახუთი ათას ას ორმოცდაცამეტი) აშშ დოლარს. ყოველივე ზემოთ თქმულიდან გამომდინარე, შპს „ბ-----ს“ დირექტორის მიერ წარმოდგენილი ქონების(საკადასტრო კოდი: N0-----) გაუფასურებული ღირებულება, რომელიც გამოწვეულია აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე გარე გამაუარესებელი ფაქტორების ზემოქმედებით, შეადგენს: 693905(ექვსასოცდაცხრამეტი ათას ცხრაასხუთი) აშშ დოლარს;

- სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის

ეროვნული ბიუროს” 2017 წლის 13 დეკემბრის N5----- დასკვნის თანახმად, ქ.თბილისში, ვა-----, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული საკვლევი მოასფალტებული მისასვლელი გზის პარამეტრები(სიგანე) არ აკმაყოფილებს საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების „სნ და წ. 2.07.01-89“ მოთხოვნებს. საკვლევი გზის სიგანე მერყეობს 4.8მეტრიდან 7.9 მეტრამდე, სადაც არ არის მოწყობილი საფეხმავლო ტროტუარი. აღსანიშნავია, რომ საკვლევი ასფალტის გზის ნაწილი მოქცეულია საჯარო რეესტრში NO----- საკადასტრო კოდით აღრიცხული მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ საზღვრებში. საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების „სნ და წ. 2.07.01-89 ცხრილი N8“ (СНИП 2.07.01-89) მიხედვით ქალაქში განთავსებული ძირითადი გასასვლელი უნდა იყოს ორ გასასვლელიანი (ორმხრივი მოძრაობისთვის) ტროტუარით. საავტომობილო გზის ერთი გასასვლელის მინიმალური სიგანე უნდა იყოს 2.75 მ, ხოლო საფეხმავლო ტროტუარის 1,0 მეტრი (ჯამში 6.5 მეტრი). ქ.თბილისში, ვ-----ში, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული საკვლევი მოასფალტებული გზის პარამეტრები(სიგანე) არ აკმაყოფილებს საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების „სნ და წ. 2.07.01-89 ცხრილი N8“ მოთხოვნებს;

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 ურთიერთშეძარების საფუძველზე.

დასახელებული ნორმის საფუძველზე სასამართლომ აღნიშნა, რომ 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 სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე ქ.თბილისის მერის 2014 წლის 5 ივნისის №1--- განკარგულება „ქ.თბილისში, მ-----ს გამზ. N-, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორია(ნაკვ. N----) არსებული მიწის ნაკვეთებისთვის(საკადასტრო კოდი: NO-----) სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ“, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“(სადავო პერიოდში მოქმედი) მოთხოვნების დარღვევით არის მიღებული.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ არც გასაჩივრებული აქტით არის დასაბუთებული და ვერც სასამართლო სხდომაზე დაასაბუთა მოპასუხე- ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამ ქ.თბილისში, მ-----ის გამზირი N-ში, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისათვის ქალაქმშენებლობის პარამეტრების გაზრდის მიზნით წარდგენილი საპროექტო წინადადების განხილვისას რამდენად იქნა დაცული ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“(სადავო პერიოდში მოქმედი), საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ ირკვევა ინტენსივობის კოეფიციენტის გაზრდის შესახებ სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების გაცემისას ქ.თბილისის მერიას გააჩნდა თუ არა სათანადო დოკუმენტაცია ქ.თბილისში, ს-----ს რაიონში, ვ-----ში, მ-----ს გამზირი N-, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორიაზე(ნაკვ. N----), არსებული მიწის ნაკვეთებზე(საკადასტრო კოდი: NO-----) საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის შესაბამისობის თაობაზე. აღნიშნულის საპირწონედ კი მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2017 წლის 13 დეკემბრის N5----- დასკვნა, რომლის თანახმადაც ირკვევა, რომ ქ.თბილისში, ვა-----, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული საკვლევი მოასფალტებული მისასვლელი გზის პარამეტრები (სიგანე) არ აკმაყოფილებს საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების „სნ და წ. 2.07.01-89“ მოთხოვნებს. საკვლევი გზის სიგანე მერყეობს 4.8 მეტრიდან 7.9 მეტრამდე, სადაც არ არის მოწყობილი საფეხმავლო ტროტუარი. აღსანიშნავია, რომ საკვლევი ასფალტის გზის ნაწილი მოქცეულია საჯარო რეესტრში NO----- საკადასტრო კოდით აღრიცხული მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ საზღვრებში. საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების „სნ და წ. 2.07.01-89 ცხრილი N8“ (СНИП 2.07.01-89) მიხედვით ქალაქში განთავსებული ძირითადი გასასვლელი უნდა იყოს ორ

გასასვლელიანი (ორმხრივი მოძრაობისთვის) ტროტუარით. საავტომობილო გზის ერთი გასასვლელის მინიმალური სიგანე უნდა იყოს 2.75 მ, ხოლო საფეხმავლო ტროტუარის 1,0 მეტრი (ჯამში 6.5 მეტრი). ქ.თბილისში, ვ-----ში, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული საკვლევი მოასფალტებული გზის პარამეტრები(სიგანე) არ აკმაყოფილებს საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების „სნ და წ. 2.07.01-89 ცხრილი N8“ მოთხოვნებს; არ არის დასაბუთებული დედაქალაქის ქალაქმშენებლობით და არქიტექტურული, აგრეთვე ქალაქის განვითარებასთან დაკავშირებული რა განსაკუთრებული მიზეზები იყო სახეზე, რამაც განაპირობა არსებული ტერიტორიის განაშენიანებისათვის დადგენილი ინტენსივობის კოეფიციენტის(კ-----) გაზრდა და მის განსაზღვრა 5,2-ით. ასევე არ არის დასაბუთებული ასეთი განსაკუთრებული მიზეზის არსებობის შემთხვევაშიც კი, ასეთი სახის გადამეტება წონასწორდებოდა ან/და კომპენსირდებოდა თუ არა გარკვეული ზომებით, რომელთა გატარებაც უზრუნველყოფდა ჯანსაღი საცხოვრებელი და სამუშაო პირობების მოთხოვნების შელახვის და გარემოზე არახელსაყრელი ზემოქმედების თავიდან აცილებას, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოთხოვნების დაკმაყოფილებას. აღნიშნულის გამოკვლევას და შეფასებას კი 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. გარდა აღნიშნულისა, საგულისხმოა ასევე ის გარემოებაც, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით საცხოვრებელი ზონა 6-სათვის კანონით დადგენილი პარამეტრები- კ2- 2,5 გაიზარდა მნიშვნელოვნად და გახდა-5,2, ასეთ პირობებში კი, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს კოეფიციენტების გადამეტების დასაბუთების უფრო მეტი ვალდებულება გააჩნდა, საკითხი უფრო სიღრმისეულად უნდა შეესწავლა და გამოეკვლია, რაც მის მიერ არ განხორციელებულა. ამასთან, სასამართლოს მოსაზრებით მართალია კანონმდებლობით სპეციალური(ზონალური) შეთანხმებით შესაძლებელია კოეფიციენტების მომატება, თუმცა აღნიშნულმა არ უნდა გამოიწვიოს მიწის ნაკვეთისათვის საცხოვრებელი ზონის შეცვლა და მხოლოდ ერთ კონკრეტულ მიწის ნაკვეთს გააჩნდეს საცხოვრებელი ზონა 6-----მანასიათებლები.

სასამართლომ აქვე დამატებით აღნიშნა, რომ კოეფიციენტის გაზრდის საკითხზე გადაწყვეტილების მიღება ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის დისკრეციულ უფლებამოსილებათა რიგს განეკუთვნება, მაგრამ ზოგადი

ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულმა ორგანომ კანონით მინიჭებული დისკრეციული უფლებამოსილება უნდა განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში, მხოლოდ გარკვეული პირობების არსებობის შემთხვევაში და ყოველი კონკრეტული შემთხვევა საჭიროებს შესაბამის დასაბუთებას, რაც გასაჩივრებული ქ.თბილისის მერის განკარგულებაში არ არის დასაბუთებული. დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში გადაწყვეტილების მიღება არ ნიშნავს თანაზომიერების და კანონიერების პრინციპის უგულებელყოფის შესაძლებლობას. 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.

სასამართლომ ასევე მიუთითა, რომ მართალია ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისია(დღეის მდგომარეობით უფლებამონაცვლე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური) წარმოადგენს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის სათათბირო-საკოორდინაციო ორგანოს, რომლის ერთ-ერთ ფუნქციასაც მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე წარმოადგენს სპეციალური(ზონალური) შეთანხმებისათვის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის პროექტის მომზადება, მაგრამ აღნიშნული უპირობოდ არ გულისხმობს იმას, რომ კომისიის გადაწყვეტილებას წინასწარ დადგენილი სავალდებულო ხასიათი აქვს ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას, რამეთუ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის კომპეტენცია არ შეიძლება შეიზღუდოს კომისიის გადაწყვეტილების საფუძველზე, რომელიც თავისი ბუნებით შუალედურ აქტს წარმოადგენს და რომელმაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებისას, კომისიის დასკვნა სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების საკითხზე 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.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 პუნქტზე, რომლის 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 გამოკვლევის და შეფასების საფუძველზე გამოსცეს ახალი აქტი.

სასამართლოს განმარტებით, 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 მერის 2014 წლის 5 ივნისის №1--- განკარგულება „ქ.თბილისში, მ-----ს გამზ. N-, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორია(ნაკვ. N-----), არსებული მიწის ნაკვეთებისთვის (საკადასტრო კოდი: N0-----) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის 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, მ-----ს გამზირი N-, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორიაზე(ნაკვ. N-----) არსებული მიწის ნაკვეთებისთვის (საკადასტრო კოდი: N0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის, ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების გაცემის 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.

სასამართლომ დამატებით მიუთითა, რომ ქ.თბილისის მერიის 2014 წლის 5 ივნისის №1--- განკარგულება „ქ.თბილისში, მ-----ს გამზ. N-, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორია(ნაკვ. N----), არსებული მიწის ნაკვეთებისთვის(საკადასტრო კოდი: N0-----) სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების გაცემის 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 მიადგება ზიანი. კანონიერი ნდობა არ არსებობს, თუ მას საფუძველად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება.

სასამართლომ განმარტა, რომ 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 პირებს უდავოდ ჰქონდათ, ვინაიდან მათ მიერ აღნიშნული აქტის საფუძველზე განხორციელდა იურიდიული მნიშვნელობის ქმედება(მშენებლობა), 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, მ-----ს გამზირი N--ში, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთისთვის ქალაქმშენებლობის პარამეტრების გაზრდის მიზნით წარდგენილი საპროექტო წინადადების განხილვისას რამდენად იქნა დაცული ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული

„ქ.თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“ (სადავო პერიოდში მოქმედი), აღნიშნულის დაუცველობის შემთხვევაში კი საბოლოო ჯამში შესაძლოა სახეზე იყოს სხვა პირთა (მოსარჩელე მხარე) კანონიერი უფლებებისა და ინტერესებს არსებითი დარღვევა. სასამართლომ აქვე დამატებით მიუთითა, რომ გასაჩივრებული აღმჭურველი ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის დასაბუთებას, ამ კონკრეტულ შემთხვევაში საქმის გარემოებების მხედველობაში მიღებით ვერ შეცვლის მესამე პირის მითითება იმაზე, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შემთხვევაში მიადგება პირდაპირი და უშუალო (ინდივიდუალური) ზიანი, რამეთუ როგორც აღინიშნა საქმეში წარმოდგენილია 2017 წლის 19 ოქტომბრის ქალაქგეგმარებითი საექსპერტო დასკვნა, რომლის თანახმადაც ირკვევა, რომ საკვლევ ზონაში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა ეჭვქვეშ აყენებს არსებული განაშენიანების შემდგომი სრულყოფის შესაძლებლობებს. გეგმარებითად ჩამოყალიბებულ განაშენიანებაში იჭრება აღნიშნული გარემოსთვის სრულად უცხო, განაშენიანების კონტექსტიდან ამოვარდნილი, შეუსაბამო გაბარიტების მრავალბინიანი საცხოვრებელი შენობა, რომელიც მნიშვნელოვნად ზრდის გაუთვალისწინებელ დატვირთებს მიმდებარე სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურაზე, მთლიანად ცვლის არსებული განაშენიანების თანაცხოვრების წესს, აკნინებს და მკვეთრად ზღუდავს დაგეგმარებით გათვალისწინებულ, ამ ადგილისთვის დამახასიათებელ მნიშვნელოვან ქალაქგეგმარებით ღირებულებებს - საშუალო სიმჭიდროვეს, მშვიდ საცხოვრებელ გარემოს და სხვა. აღნიშნული დასკვნის თანახმად, ერთეულ ფართობზე ტერიტორიის ღირებულების გეგმაზომიერი მატება ქალაქის მართვის ერთ-ერთ ფუნდამენტურ ქალაქგეგმარებით პრინციპს წარმოადგენს, შესაბამისად, მიღებული გადაწყვეტილება ქალაქის კეთილდღეობის უზრუნველყოფი ფუნდამენტური ქალაქგეგმარებითი პრინციპების საწინააღმდეგო ქმედებაა. ამასთან, არსებული ზონისთვის აშკარად შეუსაბამო მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა გამოიწვევს უბანში ჩამოყალიბებული საცხოვრებელი გარემოს ღირებულების გაუფასურებას. ამდენად, დასკვნის თანახმად, ქ.თბილისში, ვა----- მ-----
-----ს გამზ N-, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორიაზე (საკადასტრო კოდი: N0-----) ზემოთ მოხმობილი გარემოებებიდან გამომდინარე, დაუშვებელია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა მომატებული კ2=5.2 კოეფიციენტით, ხოლო ამ ზონისთვის დადგენილი კ2=2.5 კოეფიციენტის გადამეტების პრაქტიკა დაუშვებლად უნდა ჩაითვალოს, საქმეში ასევე წარმოდგენილია აუდიტორული ფირმა „ბ-----
-----ს“ 2017 წლის 06 ოქტომბრის აქტი N2----- „შპს „ბ-----ს“ დირექტორის ი----- გ-----ის მიერ წარმოდგენილი ქონების გაუფასურებული ღირებულების შეფასების შესახებ“, რომლის თანახმადაც, წარმოდგენილი საკვლევი ობიექტის - უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისას უმნიშვნელოვანეს ელემენტს წარმოადგენს მის გვერდით მიმდებარე მიწის ნაკვეთზე, მშენებარე

მრავალ სართულიანი საცხოვრებელი სახლის აშენება, რომელიც უდავოდ ჩაითვლება მოცემული მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების გამაუფასურებელ გარე ფაქტორად გამომდინარე იქიდან, რომ ფაქტობრივად არსებული საკვლევი მიწის ნაკვეთის გვერდხედი, უშუალოდ ხილვადი და ხილული არეალი ფაქტობრივად დახშული იქნება, ამასთან, ხილვადობისა და ხედვადობის არეალი არსებული მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივად ხელყოფილია. ქ.თბილისში, დასახლება ვა-----, მ-----ს მიმდებარედ(ნაკვეთი N----)/ქალაქი თბილისი, დასახლება ვა-----, მ-----ს(ნაკვეთი N----)-ის მიმდ./ქალაქი თბილისი, დასახლება ვა-----, კორპუსი 12, მიმდებარედ მდებარე 5925.00 კვ.მეტრი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის N1(საერთო ფართი: 9455.54 კვ.მ.) საბაზრო ღირებულება მთლიანობაში შეადგენს: ა) გარე ფაქტორების მდგომარეობის გაუარესების გარეშე შეადგენდა: 6939058(ექვსიმლიონ ცხრაას ოცდაცხრამეტი ათას ორმოცდათვრამეტი აშშ დოლარს, ბ)გარე ფაქტორების მდგომარეობის გაუარესების შემდეგ შეადგენს: 6245153(ექვსიმლიონ ორასორმოცდახუთი ათას ას ორმოცდაცამეტი) აშშ დოლარს. ყოველივე ზემოთ თქმულიდან გამომდინარე, შპს „ბ-----ს“ დირექტორის მიერ წარმოდგენილი ქონების(საკადასტრო კოდი: N0-----) გაუფასურებული ღირებულება, რომელიც გამოწვეულია აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე გარე გამაუარესებელი ფაქტორების ზემოქმედებით, შეადგენს: 693905(ექვსასოცდაცხრამეტი ათას ცხრაასხუთი) აშშ დოლარს. ამასთან, საგულისხმოა ის გარემოებაც, რომ ამ კონკრეტულ შემთხვევაში სასამართლომ შპს „ბ-----“-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.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

3.1. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტები ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური არ ეთანხმება თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილებას (საქმე N3/7080-17), თვლის რომ იგიუსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია შემდეგ გარემოებათა გამო:

ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2014 წლის 2-----ს N-- სხდომის ოქმის შესაბამისად ქ. თბილისში, მ-----ს გამზ. N-, მ-----ს მიმდებარე მიწის ნაკვეთისთვის (ს/კ: N-----) ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) გადამეტების მიზნით გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საპროექტო წინადადებით, წარმოდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და კ2 განისაზღვრა 5.2-ით. აღნიშნული საოქმო გადაწყვეტილების საფუძველზე მიღებულ იქნა ქ. თბილისის მერიის 2014 წლის 04 ივნისის N---- განკარგულება.

მოწინააღმდეგე მხარე აპელირებდა რომ წარმოდგენილი ინტენსივობის კოეფიციენტი არ შეესაბამებოდა არსებული ფუნქციური ზონის განაშენიანებას და სადავო ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განხორციელებული მშენებლობით შემცირდებოდა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება. სასამართლომაც ნაწილობრივ გაიზიარა მოწინააღმდეგე მხარის პოზიცია, ყურადღება გაამახვილა საქმეში წარმოდგენილ საექსპერტო და აუდიტორულ დასკვნებზე, ბათილად ცნო ქ. თბილისის მერიის 2014 წლის 04 ივნისის N---- განკარგულება და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას (მერს) დაავალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ახალი ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის გამოცემა N----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ.

აღნიშნულთან დაკავშირებით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური განმარტავს შემდეგს:

სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის დროს მოქმედი ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 25-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, „სპეციალური ზონალური შეთანხმება ითვალისწინებს კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისათვის განაშენიანებისა (კ-1) და განაშენიანების ინტენსივობის (კ-2) კოეფიციენტების მაჩვენებლების გაზრდას, აგრეთვე გამოყენების ისეთი სახეობის დაშვებას, რომელნიც ამ წესების მოთხოვნებით საჭიროებენ სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას“. ამავდროულად მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, „ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილებას იღებს ქ. თბილისის მერი, დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის დასკვნის

საფუძველზე": ხოლო მე-4 პუნქტის თანახმად, „სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილება მიიღება მშენებლობის ნებისმიერ სტადიაზე". ამავე წესის 24-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ცალკეულ შემთხვევებში, როდესაც სამშენებლო ნაგებობის მშენებლობა გამართლებულია დასახლების სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და არქიტექტურული, აგრეთვე ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებულ მიზეზებთან (სოციალური, ეკონომიკური, კულტურული და ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით), დასაშვებია კოეფიციენტის (ტერიტორიის განაშენიანებისა (კ-1) და განაშენიანების ინტენსივობის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება, შესაბამისი ქალაქგეგმარებითი პროექტის, მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი სამსახურის და ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხთა საბჭოს დასკვნის საფუძველზე, რომელსაც განკარგულებით ამტკიცებს ქალაქ თბილისის მერი.

ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების" 26-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ და „თ“ ქვეპუნქტების თანახმად, დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს კომპეტენციათა სფეროს განეკუთვნება: ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსათვის დედაქალაქის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხებში რეგულარული მოხსენებების მომზადება და კონსულტაციების გაწევა, ასევე ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების ან მათი ნაწილების დამტკიცების თაობაზე თვითმმართველობის გადაწყვეტილებების და/ან დასკვნების მომზადება.

ზემოხსენებული სამართლებრივი ნორმის შესაბამისად, ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2014 წლის 2-----ს N-- სხდომის ოქმის საფუძველზე გამოცემულ იქნა ქ. თბილისის მერიის 2014 წლის 04 ივნისის N--- განკარგულება, ქ. თბილისში, მ--- -----ს გამზ. N-, მ-----ს მიმდებარე მიწის ნაკვეთისთვის (ს/კ: NO-----) ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) გადამეტების მიზნით და წარმოდგენილი პარამეტრების შესაბამისად კ2 განისაზღვრა 5.2-ით.

რაც შეეხება მოწინააღმდეგე მხარის აპელირებას მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების შემცირებასთან დაკავშირებით თუნდაც დადასტურდეს უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების შემცირება, აღნიშნული წარმოადგენს სამოქალაქო დავის და არა ადმინისტრაციული დავის საგანს. სპეციალური ზონალური შეთანხმების გაცემისას ადმინისტრაციული ორგანოს კვლევის ფარგლებს არ მიეკუთვნება საბაზრო ღირებულების და მისი შესაძლო შემცირების დადგენა. შესაბამისად,

შეუძლებელია ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის უკანონოდ მიჩნევის საფუძველი გახდეს ის გარემოება, რომლის გამოკვლევის და შეფასების შესაძლებლობა ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გააჩნდა. თუ სასამართლომ ჩათვალა რომ მოსარჩელის ქონების ღირებულების კვლევა წარმოადგენდა მოცემული დავის ნაწილს, ასეთ შემთხვევაში სასამართლოს ყურადღება უნდა გაამახვილებინა მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ 2017 წლის 6 ოქტომბრის დასკვნაზე, რომლის აღწერილობითი და დასკვნითი ნაწილი აბსოლუტურ შეუსაბამობაშია ერთმანეთთან. კერძოდ, დასკვნით ნაწილში მითითებულია, რომ საკვლევი ობიექტის საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისას უმნიშვნელოვანეს ელემენტს წარმოადგენს მის გვერდით მიმდებარე მიწის ნაკვეთზე მშენებარე მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის აშენება, რომელიც უდავოდ ჩაითვლება მოცემული მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების გამაუფასურებელ გარე ფაქტორად, რადგან საკვლევი მიწის ნაკვეთის გვერდხედი უშუალოდ ხილვადი და ხილული არეალი ფაქტობრივად დახშული იქნება. საინტერესოა ეკონომიკურ მეცნიერებათა სპეციალისტის მსგავსი დასკვნა არქიტექტურულ-სამშენებლო საკითხზე. კერძოდ, მოცემულ შემთხვევაში აუდიტორი გვთავაზობს საპროექტო შენობის მოცულობის შესწავლა-შეფასებას და შემდეგ საბაზრო ღირებულების ოდენობასაც აკონკრეტებს. გარდა იმისა რომ აუდიტორს არ გააჩნია სპეციალური ცოდნა არქიტექტურულ-სამშენებლო საკითხებთან დაკავშირებით, თუნდაც ასეთის არსებობის შემთხვევაში, დასკვნაში საერთოდ არაფერია ნათქვამი სადავო აქტით გათვალისწინებული მოცულობისა და მის საფუძველზე შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებულ სამუშაოებთან დაკავშირებით. აუდიტორი მშრალად და საკუთარი კომპეტენციის მიღმა აკეთებს დასკვნას რომ თურმე საპროექტო შენობა-ნაგებობა ახშობს საკვლევი ობიექტის ხილვადობას. რაც შეეხება 2017 წლის 19 ოქტომბრის ქალაქგეგმარებით დასკვნას, აღნიშნული შინაარსობრივად სამართლებრივ დასაბუთებად უფრო შეიძლება აღქმულ იქნას ვიდრე გეგმარებით საკითხზე არსებულ კვლევად, აქ ურბანისტი აფასებს ზოგადად საკვლევ ზონას, სადაც მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობამ შესაძლოა ეჭვქვეშ დააყენოს არსებული განაშენიანების შემდგომი განვითარების შესაძლებლობა, სადავო მშენებლობით კი რა ზიანი შეიძლება მიაღგენს მოწინააღმდეგე მხარეს ურბანისტის მიერ არ/ვერ იქნა მითითებული. სასამართლომ სსიპ "ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 13 დეკემბრის N5----- დასკვნაზე მითითებით აღნიშნა, რომ სადავო ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის მიღებისას ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუკვლევია No----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის მიმდებარე მიწის ნაკვეთებზე საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის შესაბამისობა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის ოფიციალურ ვებ-გვერდზე (www.tas.ge) განთავსებული ინტერაქტიული რუკის მონაცემების თანახმად, საკადასტრო მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული მანძილის

გათვალისწინებით, ექსპერტის/აუდიტორის დასკვნის გარეშე შესაძლებელია იმის აღქმა თუ რა ზიანი შეიძლება მიადგეს მოწინააღმდეგე მხარეს საპროექტო მიწის ნაკვეთის განვითარებით. ამასთან, აღნიშნულ რუკაზე ნათლად ჩანს, რომ საპროექტო მიწის ნაკვეთს აქვს დამოუკიდებელი მისასვლელი გზა და აღნიშნული მიწის ნაკვეთის განვითარებით არ შეიძლება რაიმე სახის დატვირთვა განიცადოს გზის იმ ნაწილმა რომელიც ესაზღვრება მოწინააღმდეგე მხარის უძრავ ქონებას.

ზემოხსენებული დოკუმენტების საწინააღმდეგოდ დამკვეთს კოეფიციენტის გაზრდის მოთხოვნისას წარმოდგენილი ჰქონდა დასაბუთების ალბომი, საიდანაც კარგად ჩანს საპროექტო და მისი მიმდებარე ტერიტორია. აღნიშნულის გაცნობის შედეგად დგინდება, რომ სპეციალური ნებართვით გაცემული მოცულობითი გადაწყვეტა შესაბამისობაშია მიმდებარე განაშენიანებასთან.

იმ პირობებში, როდესაც დავის საგანს წარმოადგენს მხოლოდ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2014 წლის 05 ივნისის N---- განკარგულების კანონიერების შესწავლა, რომლითაც განისაზღვრა მიწის ნაკვეთის ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები, მოწინააღმდეგე მხარეს მოუწევს იმის დასაბუთება თუ რა უშუალო და პირდაპირ ზიანს აყენებს სადავო აქტი მის კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს, დასაბუთებული უნდა იყოს მისი იურიდიული ინტერესისათვის პირდაპირი და უშუალო ზიანის მიყენების ფაქტი, ამასთან, აღნიშნული ზიანი უნდა იყოს არსებითი ხასიათის და აქტის ბათილად ცნობით მესამე პირისათვის მიყენებულ ზიანზე მეტი. გარდა აღნიშნულისა, თუკი მოწინააღმდეგე მხარის აზრით, მითითებულ მიწის ნაკვეთზე დაგეგმილი საპროექტო სამუშაოებით მათ ადგებათ პირდაპირი და უშუალო ზიანი, აღნიშნული განხილულ უნდა იქნეს პროექტის შეთანხმების შესახებ ბრძანების კანონიერების შესწავლისას, ვინაიდან სწორედ შეთანხმებულ პროექტში ხდება გაზრდილი კოეფიციენტების რეალიზება, შესაბამისად, ცალკე აღებული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2014 წლის 05 ივნისის N---- განკარგულება (კოეფიციენტის გაზრდის შესახებ) არ აყენებს მოსარჩელების მიმართ არსებით/დასრულებულ სამართლებრივ შედეგს.

საყურადღებოა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი წარმოადგენს აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რომლისთვისაც კანონმდებელი ითვალისწინებს დაცვის განსაკუთრებულ გარანტიებს; საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60 პრიმა 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 შემთხვევისა, როდესაც

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ და სხვა პირის უფლებებს ან ინტერესს". ამავე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, "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...". განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ შეფასების გარეშე არ უნდა დატოვოს გასაჩივრებული აქტის მიმართ მესამე პირების (შპს "ქალანდარ ქონტრაქშენ გ-----ი" და ხ----- მ-----ი) კანონიერი ნდობის არსებობის საკითხი. გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში სასამართლო მართალია აღნიშნავს აღმჭურველი ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტების დაცვის მაღალი გარანტიების არსებობის შესახებ თუმცა სხვა პირთა ინტერესების/უფლებების მხოლოდ სამომავლოდ შესაძლო შეზღუდვის ფაქტზე აპელირებით, დაუსაბუთებლად იღებს გადაწყვეტილებას აღმჭურველი აქტის ბათილობის შესახებ.

3.2. შპს „ქ----- კ----- გ-----ის“ და ხ----- მარადის სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

შპს „ქ----- კ----- გ-----“-ი და ხ----- მარადი არ ეთანხმებიან 30.03.2018 წლის გადაწყვეტილებას, რადგან მიაჩნიათ, რომ სასამართლომ აღნიშნული გადაწყვეტილების მიღებისას არასწორად დაადგინა მთელი რიგი ფაქტობრივი გარემოებები. კერძოდ ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2014 წლის 2-----ს #--სხდომის ოქმის შესაბამისად ქ. თბილისში, მ-----ს გამზ. #--, მებაღეობა მევენახეობის ინსტიტუტის მიმდებარე მიწის ნაკვეთისთვის (ს/კ: #0-----) ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) გადამეტების მიზნით გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საპროექტო წინადადებით, წარმოდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და კ2 განისაზღვრა 5.2-ით. აღნიშნული საოქმო გადაწყვეტილების საფუძველზე მიღებული იქნა ქ. თბილისის მერიის 2014 წლის 04 ივნისის #---განკარგულება. სასამართლომ არასწორად დაადგინა მითითებული ფაქტობრივი გარემოება იმ საფუძველით, რომ სადაო ადმინისტრაციული აქტის საფუძველს წარმოადგენდა ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2014 წლის 2-----ს #--სხდომის ოქმი და მერიის მიერ გამოცემული განკარგულება არის კანონის შესაბამისად გამოცემული ადმინისტრაციული აქტი. სასამართლო დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილების ძირითად საფუძველად ადგენს მოსარჩელე მხარის საკუთრებაში არსებული ქონების საბაზრო ფასის შემცირებას, რაც არასწორად არის დადგენილი სასამართლოს მიერ, რადგან ადმინისტრაციული ორგანოს არც ვალდებულება და არც საშუალება გააჩნდა ეკვლია სხვა ქონებების საბაზრო ფასები და ამ საფუძველით ადმინისტრაციული აქტის

ბათილად ცნობა არის უკანონო სასამართლოს მიერ. ასევე, არასწორად არის დადგენილი სასამართლოს მიერ ის გარემოება, რომ მოსარჩელები სარჩელის დასაბუთების მიზნით მიუთითებდნენ სატრანსპორტო გადატვირთულობაზე. საქმის განხილვის დროს მოსარჩელემ დაადასტურა, რომ მას აქვს სხვა მისასვლელი გზაც, თუმცა სასამართლომ ეს გარემოება საერთოდ არ შეაფასა და არც რაიმე ფორმით იმსჯელა მასზე.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სასამართლო გაეცნო წარმოდგენილ სააპელაციო საჩივარს, შეისწავლა საქმის მასალები, შეამოწმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა და მიაჩნია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად.

4.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:

4.1.1. საქმეში წარმოდგენილი 2017 წლის 04 ოქტომბრის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ ქ.თბილისში, ვ-----ს დასახლება, მ-----ს მიმდებარედ (ნაკვეთი N----) /ქ.თბილისში, ვ-----ს დასახლება, მ-----ს (ნაკვეთი N----)-ის მიმდებარედ/ქ.თბილისში, ვ-----ს დასახლება, მე-12 კორპუსის მიმდებარედ მდებარე უძრავი ქონება, ფართით: 5925.00 კვ.მეტრი, (ნაკვეთის წინა ნომერი: 0-----; 0-----) მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №0-----, საკუთრების უფლებით ირიცხება შპს „ბ-----“-ს სახელზე.

საქმეში წარმოდგენილი 2017 წლის 29 სექტემბრის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ ქ.თბილისში, ვა-----, მ-----ს N-/ქ.თბილისი, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორიაზე (ნაკვ. 1----) მდებარე უძრავი ქონება, ფართით: 602.00 კვ.მეტრი (ნაკვეთის წინა ნომერი: 0-----; 0-----) მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №0-----, საკუთრების უფლებით ირიცხება რ----- მ-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: საკუთრების მოწმობა N---, დამოწმების თარიღი: 0-----2008, ქ.თბილისის საკრებულო; ნასყიდობის ხელშეკრულება N3---, დამოწმების თარიღი: 1-----1999, ნოტარიუსი ე.მ-----ე.

საქმეში წარმოდგენილი 2017 წლის 02 ოქტომბრის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ ქ.თბილისში, ვა-----, მ. გ-----ის N-/ქ.თბილისი, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორიაზე (ნაკვ. 1----) მდებარე უძრავი ქონება, ფართით: 602.00 კვ.მეტრი (ნაკვეთის წინა ნომერი: 0-----; 0-----) მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №0-----,

თანასაკუთრების უფლებით ირიცხება შპს „ქ----- ქ----- გ-----ის“ და ხ----- მ-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება N-----, დამოწმების თარიღი: 2-----2017, ნოტარიუსი ა----- მ-----ა.

4.1.2. ქ.თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 25 მარტის №1----- გადაწყვეტილებით დადგინდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები: საპროექტო ობიექტის ფუნქცია: საცხოვრებელი; მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: N0-----; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 602კვ.მეტრი; მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარების ფუნქციური ზონა:- საცხოვრებელი ზონა 6-----, სარეკრეაციო ზონა 2----- და ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა; ქალაქგეგმარებითი პარამეტრების განსაზღვრა: საცხოვრებელი ზონა 6---(ს---): მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ-----; მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი:კ-----; მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი:კ-----; სარეკრეაციო ზონა 2---(რ---): მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ-----; წინამდებარე მშენებლობის ნებართვის გაცემის პირველი სტადია -მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან ხუთი წლის განმავლობაში.

4.1.3. ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2014 წლის 2-----ს №-- სხდომის ოქმით (დღის წესრიგის 23-ე საკითხი) თანხმობა მიეცა ქ.თბილისში, ს-----ს რაიონში, ვ-----ში, მ-----ს გამზ. N-, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორია (ნაკვ. N-----), არსებული მიწის ნაკვეთებისთვის (საკადასტრო კოდი: N0-----) ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაუქმებისა და ახალი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების მომატებაზე. არსებული ტერიტორიის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვრა კ2=5.2.

4.1.4. ქ.თბილისის მერიის 2014 წლის 5 ივნისის №1--- განკარგულების თანახმად, ქ.თბილისში, ს-----ს რაიონში, ვ-----ში, მ-----ს გამზ. N-, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორია(ნაკვ. N-----), არსებული მიწის ნაკვეთებისთვის (საკადასტრო კოდი: N0-----) განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის(კ2) გადამეტების მიზნით, გაიცა სპეციალური(ზონალური) შეთანხმება საპროექტო წინადადებით წარდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაზღვრა: კ-----. ამავე ბრძანებით სსიპ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს დაევალა შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას კომისიის რეკომენდაციების გათვალისწინება, ხოლო კონტროლი ბრძანების შესრულებაზე დაევალა ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიულს პირს - ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის ურბანული

დაგეგმარების დეპარტამენტს.

4.1.5. საქმეში წარმოდგენილი 2017 წლის 19 ოქტომბრის ქალაქგეგმარებითი საქესპერტო დასკვნის თანახმად ირკვევა, რომ საკვლევ ზონაში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა ეჭვქვეშ აყენებს არსებული განაშენიანების შემდგომი სრულყოფის შესაძლებლობებს. გეგმარებითად ჩამოყალიბებულ განაშენიანებაში იჭრება აღნიშნული გარემოსთვის სრულად უცხო, განაშენიანების კონტექსტიდან ამოვარდნილი, შეუსაბამო გაბარიტების მრავალბინიანი საცხოვრებელი შენობა, რომელიც მნიშვნელოვნად ზრდის გაუთვალისწინებელ დატვირთებს მიმდებარე სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურაზე, მთლიანად ცვლის არსებული განაშენიანების თანაცხოვრების წესს, აკნინებს და მკვეთრად ზღუდავს დაგეგმარებით გათვალისწინებულ, ამ ადგილისთვის დამახასიათებელ მნიშვნელოვან ქალაქგეგმარებით ღირებულებებს - საშუალო სიმჭიდროვეს, მშვიდ საცხოვრებელ გარემოს და სხვა. აღნიშნული დასკვნის თანახმად, ერთეულ ფართობზე ტერიტორიის ღირებულების გეგმაზომიერი მატება ქალაქის მართვის ერთ-ერთ ფუნდამენტურ ქალაქგეგმარებით პრინციპს წარმოადგენს, შესაბამისად, მიღებული გადაწყვეტილება ქალაქის კეთილდღეობის უზრუნველყოფი ფუნდამენტური ქალაქგეგმარებითი პრინციპების საწინააღმდეგო ქმედებაა. ამასთან, არსებული ზონისთვის აშკარად შეუსაბამო მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა გამოიწვევს უბანში ჩამოყალიბებული საცხოვრებელი გარემოს ღირებულების გაუფასურებას. ამდენად, დასკვნის თანახმად, ქ.თბილისში, ვა----- მ-----ს გამზირი N-, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორიაზე (საკადასტრო კოდი: N0-----) ზემოთ მოხმობილი გარემოებებიდან გამომდინარე, დაუშვებელია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა მომატებული კ₂=5.2 კოეფიციენტით, ხოლო ამ ზონისთვის დადგენილი კ₂=2.5 კოეფიციენტის გადამეტების პრაქტიკა დაუშვებლად უნდა ჩაითვალოს.

4.1.6. საქმეში წარმოდგენილია აუდიტორული ფირმა „ბ-----ს“ 2017 წლის 06 ოქტომბრის აქტი N2----- „შპს „ბ-----ს“ დირექტორის ი----- გ-----ის მიერ წარმოდგენილი ქონების გაუფასურებული ღირებულების შეფასების შესახებ“, რომლის თანახმად, წარმოდგენილი საკვლევი ობიექტის - უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისას უმნიშვნელოვანეს ელემენტს წარმოადგენს მის გვერდით მიმდებარე მიწის ნაკვეთზე, მშენებარე მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის აშენება, რომელიც უდავოდ ჩაითვლება მოცემული მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების გამაუფასურებელ გარე ფაქტორად გამომდინარე იქიდან, რომ ფაქტობრივად არსებული საკვლევ მიწის ნაკვეთის გვერდხედი, უშუალოდ ხილვადი და ხილული არეალი ფაქტობრივად დახშული იქნება, ამასთან, ხილვადობისა და ხედვადობის არეალი არსებული მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივად ხელყოფილია. ქ.თბილისში,

დასახლება ვა-----, მ-----ს მიმდებარედ (ნაკვეთი N----)/ქალაქი თბილისი, დასახლება ვა-----, მ-----ს (ნაკვეთი N----)-ის მიმდ./ქალაქი თბილისი, დასახლება ვა-----, კორპუსი 12, მიმდებარედ მდებარე 5925.00 კვ.მეტრი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის N1 (საერთო ფართი: 9455.54 კვ.მ.) საბაზრო ღირებულება მთლიანობაში შეადგენს: ა) გარე ფაქტორების მდგომარეობის გაუარესების გარეშე შეადგენდა: 6939058 (ექვსიმლიონ ცხრაასოცდაცხრამეტი ათას ორმოცდათვრამეტი აშშ დოლარს, ბ) გარე ფაქტორების მდგომარეობის გაუარესების შემდეგ შეადგენს: 6245153(ექვსიმლიონ ორასორმოცდახუთი ათას ასორმოცდაცამეტი) აშშ დოლარს. ყოველივე ზემოთ თქმულიდან გამომდინარე, შპს„ბ-----ს“ დირექტორის მიერ წარმოდგენილი ქონების(საკადასტრო კოდი: N0-----) გაუფასურებული ღირებულება, რომელიც გამოწვეულია აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე გარე გამაუარესებელი ფაქტორების ზემოქმედებით, შეადგენს: 693905(ექვსასოცდაცხრამეტი ათას ცხრაასხუთი) აშშ დოლარს.

4.1.7. საქმეში წარმოდგენილია, სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2017 წლის 13 დეკემბრის N5----- დასკვნა, რომლის თანახმადაც, ქ.თბილისში, ვა-----, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული საკვლევი მოასფალტებული მისასვლელი გზის პარამეტრები(სიგანე) არ აკმაყოფილებს საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების „სნ და წ. 2.07.01-89“ მოთხოვნებს. საკვლევი გზის სიგანე მერყეობს 4.8 მეტრიდან 7.9 მეტრამდე, სადაც არ არის მოწყობილი საფეხმავლო ტროტუარი. აღსანიშნავია, რომ საკვლევი ასფალტის გზის ნაწილი მოქცეულია საჯარო რეესტრში N0----- საკადასტრო კოდით აღრიცხული მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ საზღვრებში. საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების „სნ და წ. 2.07.01-89 ცხრილი N8“ (СНП 2.07.01-89) მიხედვით ქალაქში განთავსებული ძირითადი გასასვლელი უნდა იყოს ორ გასასვლელიანი (ორმხრივი მოძრაობისთვის) ტროტუარით. საავტომობილო გზის ერთი გასასვლელის მინიმალური სიგანე უნდა იყოს 2.75 მ, ხოლო საფეხმავლო ტროტუარის 1,0 მეტრი (ჯამში 6.5 მეტრი). ქ.თბილისში, ვ-----ში, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული საკვლევი მოასფალტებული გზის პარამეტრები (სიგანე) არ აკმაყოფილებს საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების „სნ და წ. 2.07.01-89 ცხრილი N8“ მოთხოვნებს.

4.1.8. ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს 2017 წლის 30 მაისს №A----- განცხადებით მიმართა რ----- მ-----ემ (დამკვეთი) და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით მოითხოვა IV კლასის ახალი მშენებლობის და პროექტის

შეთანხმება.

ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 01 აგვისტოს №3----- ბრძანებით შეთანხმდა ქ.თბილისში, სექტორი-ს-----, ვა-----, გ-----ის ქუჩა N-/ქალაქი თბილისი, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორია (ნაკვ. 1---), მოქალაქე რ----- მ-----ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე(საკვ. კოდი: №0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი.

4.2. სამართლებრივი დასაბუთება:

4.2.1. სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით; მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ფაქტობრივი გარემოებები; თავის მხრივ, აპელანტმა სააპელაციო საჩივარში ვერ გააქარწყლა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გაკეთებული სამართლებრივი დასკვნები, ვერ მიუთითა და ვერ წარმოადგინა ისეთი არგუმენტები, რომლებზე დაყრდნობითაც შესაძლებელი იქნებოდა საქმეზე დადგენილი ფაქტების სხვაგვარი სამართლებრივი შეფასება.

4.2.2. სააპელაციო პალატა, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს (Hirvisaari v. Finland, §32) გადაწყვეტილებაზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლება არ მოითხოვს მხარეების მიერ მითითებულ ყველა არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემას; გარდა ამისა, აღნიშნული უფლება ზედა ინსტანციის სასამართლოებს საშუალებას აძლევს დაეთანხმონ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას, საფუძვლების გამეორების გარეშე.

სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოასწოროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუსაბუთებლობა (Hirvisaari v. Finland). და, პირიქით, ძალიან მოკლე მსჯელობა საჩივრის დაუშვებლად ცნობის შესახებ-ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის გაზიარება, არ აღვევს დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლებას (Gorou (No. 2), §§38-42).

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს მოცემულ საქმეზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ამ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულ სამართლებრივ შეფასებებს და მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა მოცემული დავა.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქ.თბილისში, ს-----ს

რაიონში, კ-----ში, მ-----ს გამზირი N-, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორიაზე (ნაკვ. N-----) №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საცხოვრებელ ზონა 6---. ქ.თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების 19.14 მუხლის თანახმად კი, სამშენებლო მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარების ფუნქციური ზონა 6----- არის მაღალი 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. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი(კ-1) -0.5 ; მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი(კ-2) $- 2,5$; მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) $- 0,1$.

პალატა იზიარებს საქალაქო სასამართლოს მითითებას ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებულ „ქ.თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებზე“(სადავო პერიოდში მოქმედი), რომლის 24-ე მუხლით განსაზღვრულია განაშენიანების კოეფიციენტის და განაშენიანების ინტენსიურობის კოეფიციენტის ამ წესებით განსაზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება, დასახელებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, 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.

ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ცალკეულ შემთხვევებში, როდესაც სამშენებლო ნაგებობის მშენებლობა გამართლებულია დასახლების სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და არქიტექტურული, აგრეთვე ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებულ მიზეზებთან (სოციალური, ეკონომიკური, კულტურული და ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით), დასაშვებია კოეფიციენტის(ტერიტორიის განაშენიანებისა (კ-1) და განაშენიანების ინტენსივობის(კ-2)) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება, შესაბამისი ქალაქგეგმარებითი პროექტის, მშენებლობის ნებართვის გამცემის შესაბამისი სამსახურის და ქ.თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და

განაშენიანების საკითხთა საბჭოს დასკვნის საფუძველზე, რომელსაც განკარგულებით ამტკიცებს ქ.თბილისის მერი.

ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ (სადავო პერიოდში მოქმედი) მე-2 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, განაშენიანებული ტერიტორიების ქალაქმშენებლობითი განვითარება (რაციონალიზაცია, ინტენსივობის, სიმჭიდროვის ზრდა) დასაშვებია, მხოლოდ არსებული საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის დოკუმენტურად დადასტურებული შესაბამისობის პირობებში.

პალატა ეთანხმება საქალაქო სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ დასაშვებია კოეფიციენტების მაქსიმალური მაჩვენებლების გადამეტება, თუმცა აღნიშნული შესაძლებელია მხოლოდ შესაბამისი პირობების არსებობისას და ამავე დროს ეს პირობები კონკრეტულად არის ჩამოთვლილი ზემოაღნიშნულ საკანონმდებლო/კანონქვემდებარე აქტებში. ამდენად, კოეფიციენტების მაჩვენებლების გადამეტებაზე მსჯელობისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული არის გამოიკვლიოს მოითხოვდა თუ არა ამგვარ გადამეტებას დასახლების სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და არქიტექტურული, აგრეთვე ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებული მიზეზები, ცვლილება კომპენსირდებოდა და წონასწორდებოდა თუ არა სხვა ღონისძიებებით, რომელთა გატარება უზრუნველყოფდა ჯანსაღი საცხოვრებელი და სამუშაო პირობების მოთხოვნების შელახვისა და გარემოზე არახელსაყრელი ზემოქმედების თავიდან აცილებას, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოთხოვნების დაკმაყოფილებას, ამგვარ გადამეტებას უპირისპირდებოდა თუ არა სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები.

ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2014 წლის 2-----ს №-- სხდომის ოქმის თანახმად, თანხმობა მიეცა ქ.თბილისში, ს-----ს რაიონში, ვ-----ში, მ-----ს გამზ. N-, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორიაზე (ნაკვ. N-----), არსებული მიწის ნაკვეთებისთვის (საკადასტრო კოდი: N0-----) ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდაზე და არსებული ტერიტორიის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვრა შემდეგნაირად- კ 2=5,2.

აღნიშნულის შემდგომ, ქ.თბილისის მერიის 2014 წლის 5 ივნისის №1--- განკარგულებით, ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთებისთვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის(კ2) გადამეტების მიზნით, გაიცა სპეციალური(ზონალური) შეთანხმება საპროექტო წინადადებით წარდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაზღვრა: კ-----. ამდენად, არსებული კ-----

შეიცვალა და გახდა კ-----.

განსახილველი დავისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებებს წარმოადგენს შემდეგი ფაქტები:

- 2017 წლის 19 ოქტომბრის ქალაქგეგმარებითი საექსპერტო დასკვნის თანახმად ირკვევა, რომ საკვლევ ზონაში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა ეჭვქვეშ აყენებს არსებული განაშენიანების შემდგომი სრულყოფის შესაძლებლობებს. გეგმარებითად ჩამოყალიბებულ განაშენიანებაში იჭრება აღნიშნული გარემოსთვის სრულად უცხო, განაშენიანების კონტექსტიდან ამოვარდნილი, შეუსაბამო გაბარიტების მრავალბინიანი საცხოვრებელი შენობა, რომელიც მნიშვნელოვნად ზრდის გაუთვალისწინებელ დატვირთებს მიმდებარე სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურაზე, მთლიანად ცვლის არსებული განაშენიანების თანაცხოვრების წესს, აკნინებს და მკვეთრად ზღუდავს დაგეგმარებით გათვალისწინებულ, ამ ადგილისთვის დამახასიათებელ მნიშვნელოვან ქალაქგეგმარებით ღირებულებებს - საშუალო სიმჭიდროვეს, მშვიდ საცხოვრებელ გარემოს და სხვა. აღნიშნული დასკვნის თანახმად, ერთეულ ფართობზე ტერიტორიის ღირებულების გეგმაზომიერი მატება ქალაქის მართვის ერთ-ერთ ფუნდამენტურ ქალაქგეგმარებით პრინციპს წარმოადგენს, შესაბამისად, მიღებული გადაწყვეტილება ქალაქის კეთილდღეობის უზრუნველყოფი ფუნდამენტური ქალაქგეგმარებითი პრინციპების საწინააღმდეგო ქმედებაა. ამასთან, არსებული ზონისთვის აშკარად შეუსაბამო მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა გამოიწვევს უბანში ჩამოყალიბებული საცხოვრებელი გარემოს ღირებულების გაუფასურებას. ამდენად, დასკვნის თანახმად, ქ.თბილისში, ვა----- მ-----ს გამზირი N-, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორიაზე(საკადასტრო კოდი: NO-----) ზემოთ მოხმობილი გარემოებებიდან გამომდინარე, დაუშვებელია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა მომატებული კ2=5.2 კოეფიციენტით, ხოლო ამ ზონისთვის დადგენილი კ2=2.5 კოეფიციენტის გადამეტების პრაქტიკა დაუშვებლად უნდა ჩაითვალოს;

- აუდიტორული ფირმა „ბ-----ს“ 2017 წლის 06 ოქტომბრის აქტი N2----- „შპს „ბ-----ს“ დირექტორის ი----- გ-----ის მიერ წარმოდგენილი ქონების გაუფასურებული ღირებულების შეფასების შესახებ“, რომლის თანახმად, წარმოდგენილი საკვლევითი ობიექტის - უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისას უმნიშვნელოვანეს ელემენტს წარმოადგენს მის გვერდით მიმდებარე მიწის ნაკვეთზე, მშენებარე მრავალ სართულიანი საცხოვრებელი სახლის აშენება, რომელიც უდავოდ ჩაითვლება მოცემული მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების გამაუფასურებელ გარე ფაქტორად გამომდინარე იქიდან, რომ ფაქტობრივად არსებული საკვლევითი მიწის ნაკვეთის გვერდხედი, უშუალოდ ხილვადი და ხილული არეალი ფაქტობრივად დახშული იქნება, ამასთან, ხილვადობისა და ხედვადობის არეალი არსებული მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივად ხელყოფილია. ქ.თბილისში, დასახლება ვა-----

---, მ-----ს მიმდებარედ(ნაკვეთი N----)/ქალაქი თბილისი, დასახლება ვა-----, მ-----ს(ნაკვეთი N----)-ის მიმდ./ქალაქი თბილისი, დასახლება ვა-----, კორპუსი 12, მიმდებარედ მდებარე 5925.00 კვ.მეტრი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის N1(საერთო ფართი: 9455.54 კვ.მ.) საბაზრო ღირებულება მთლიანობაში შეადგენს: ა) გარე ფაქტორების მდგომარეობის გაუარესების გარეშე შეადგენდა: 6939058(ექვსიმლიონ ცხრაას ოცდაცხრამეტი ათას ორმოცდათვრამეტი აშშ დოლარს, ბ)გარე ფაქტორების მდგომარეობის გაუარესების შემდეგ შეადგენს: 6245153(ექვსიმლიონ ორასორმოცდახუთი ათას ას ორმოცდაცამეტი) აშშ დოლარს. ყოველივე ზემოთ თქმულიდან გამომდინარე, შპს „ბ----ს“ დირექტორის მიერ წარმოდგენილი ქონების(საკადასტრო კოდი: N0-----) გაუფასურებული ღირებულება, რომელიც გამოწვეულია აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე გარე გამაუარესებელი ფაქტორების ზემოქმედებით, შეადგენს: 693905(ექვსასოცდაცხრამეტი ათას ცხრაასხუთი) აშშ დოლარს;

- სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2017 წლის 13 დეკემბრის N5----- დასკვნის თანახმად, ქ.თბილისში, ვა-----, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული საკვლევი მოასფალტებული მისასვლელი გზის პარამეტრები(სიგანე) არ აკმაყოფილებს საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების „სნ და წ. 2.07.01-89“ მოთხოვნებს. საკვლევი გზის სიგანე მერყეობს 4.8მეტრიდან 7.9 მეტრამდე, სადაც არ არის მოწყობილი საფეხმავლო ტროტუარი. აღსანიშნავია, რომ საკვლევი ასფალტის გზის ნაწილი მოქცეულია საჯარო რეესტრში N0----- საკადასტრო კოდით აღრიცხული მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ საზღვრებში. საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების „სნ და წ. 2.07.01-89 ცხრილი N8“ (СНИП 2.07.01-89) მიხედვით ქალაქში განთავსებული ძირითადი გასასვლელი უნდა იყოს ორ გასასვლელიანი (ორმხრივი მოძრაობისთვის) ტროტუარით. საავტომობილო გზის ერთი გასასვლელის მინიმალური სიგანე უნდა იყოს 2.75 მ, ხოლო საფეხმავლო ტროტუარის 1,0 მეტრი (ჯამში 6.5 მეტრი). ქ.თბილისში, ვ-----ში, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული საკვლევი მოასფალტებული გზის პარამეტრები(სიგანე) არ აკმაყოფილებს საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების „სნ და წ. 2.07.01-89 ცხრილი N8“ მოთხოვნებს;

გასაჩივრებული აქტით არ არის დასაბუთებული და ვერც სასამართლო სხდომაზე დაასაბუთა მოპასუხე- ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამ ქ.თბილისში, მ-----ის გამზირი N--ში, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისათვის ქალაქმშენებლობის პარამეტრების გაზრდის მიზნით წარდგენილი საპროექტო წინადადების განხილვისას რამდენად იქნა

დაცული ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“(სადავო პერიოდში მოქმედი), საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ ირკვევა ინტენსივობის კოეფიციენტის გაზრდის შესახებ სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების გაცემისას ქ.თბილისის მერიას გააჩნდა თუ არა სათანადო დოკუმენტაცია ქ.თბილისში, ს-----ს რაიონში, ვ-----ში, მ-----ს გამზირი N-, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორიაზე(ნაკვ. N----), არსებული მიწის ნაკვეთებზე(საკადასტრო კოდი: N0-----) საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის შესაბამისობის თაობაზე. აღნიშნულის საპირწონედ კი მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2017 წლის 13დეკემბრის N5----- დასკვნა, რომლის თანახმადაც ირკვევა, რომ ქ.თბილისში, ვა-----, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული საკვლევი მოასფალტებული მისასვლელი გზის პარამეტრები (სიგანე) არ აკმაყოფილებს საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების „სნ და წ. 2.07.01-89“ მოთხოვნებს. ასევე არ არის დასაბუთებული ასეთი განსაკუთრებული მიზეზის არსებობის შემთხვევაშიც კი, ასეთი სახის გადამეტება წონასწორდებოდა ან/და კომპენსირდებოდა თუ არა გარკვეული ზომებით, რომელთა გატარებაც უზრუნველყოფდა ჯანსაღი საცხოვრებელი და სამუშაო პირობების მოთხოვნების შელახვის და გარემოზე არახელსაყრელი ზემოქმედების თავიდან აცილებას, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოთხოვნების დაკმაყოფილებას. აღნიშნულის გამოკვლევას და შეფასებას კი ამ კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმეში არსებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა საკითხის სწორად გადაწყვეტისათვის. მართალია კანონმდებლობით სპეციალური(ზონალური) შეთანხმებით შესაძლებელია კოეფიციენტების მომატება, თუმცა აღნიშნულმა არ უნდა გამოიწვიოს მიწის ნაკვეთისათვის საცხოვრებელი ზონის შეცვლა და მხოლოდ ერთ კონკრეტულ მიწის ნაკვეთს გააჩნდეს საცხოვრებელი ზონა ნ----- მახასიათებლები.

პალატის მოსაზრებით საქალაქო სასამართლომ სწორად აღნიშნა, რომ 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 მერის 2014 წლის 5 ივნისის №1--- განკარგულება „ქ.თბილისში, მ-----ს გამზ. N-, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორია(ნაკვ. N----), არსებული მიწის ნაკვეთებისთვის(საკადასტრო კოდი: NO-----) სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების გაცემის 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, მ-----ს გამზირი N-, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორიაზე(ნაკვ. N----) არსებული მიწის ნაკვეთებისთვის (საკადასტრო კოდი: NO-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის, ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების გაცემის 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.

სააპელაციო პალატა იზიარებს საქალაქო სასამართლოს მსჯელობას და აღნიშნავს, რომ ქ.თბილისის მერიის 2014 წლის 5 ივნისის №1--- განკარგულება წარმოადგენს აღმჭურველ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. ამგვარი 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 პირებს უდავოდ ჰქონდათ, ვინაიდან მათ მიერ აღნიშნული აქტის საფუძველზე განხორციელდა იურიდიული მნიშვნელობის ქმედება (მშენებლობა), თუმცა 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, მ-----ს გამზირი N--ში, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთისთვის ქალაქმშენებლობის პარამეტრების გაზრდის მიზნით წარდგენილი საპროექტო წინადადების განხილვისას რამდენად იქნა დაცული ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“(სადავო პერიოდში მოქმედი), აღნიშნულის დაუცველობის შემთხვევაში კი საბოლოო ჯამში შესაძლოა სახეზე იყოს სხვა პირთა(მოსარჩელე მხარე) კანონიერი უფლებებისა და ინტერესებს არსებითი დარღვევა. გასაჩივრებული აღმჭურველი ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის დასაბუთებას, ამ კონკრეტულ შემთხვევაში საქმის გარემოებების მხედველობაში მიღებით ვერ შეცვლის მესამე პირის მითითება იმაზე, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შემთხვევაში მიაღება პირდაპირი და უშუალო(ინდივიდუალური) ზიანი, რამეთუ როგორც აღინიშნა საქმეში წარმოდგენილია 2017 წლის 19 ოქტომბრის ქალაქგეგმარებითი საექსპერტო დასკვნა, რომლის თანახმადაც ირკვევა, რომ საკვლევ ზონაში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა ეჭვქვეშ აყენებს არსებული განაშენიანების შემდგომი სრულყოფის შესაძლებლობებს. გეგმარებითად ჩამოყალიბებულ განაშენიანებაში იჭრება აღნიშნული გარემოსთვის სრულად უცხო, განაშენიანების კონტექსტიდან ამოვარდნილი, შეუსაბამო გაბარიტების მრავალბინიანი საცხოვრებელი შენობა, რომელიც მნიშვნელოვნად ზრდის გაუთვალისწინებელ დატვირთვებს მიმდებარე სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურაზე, მთლიანად ცვლის არსებული განაშენიანების თანაცხოვრების წესს, აკნინებს და მკვეთრად ზღუდავს დაგეგმარებით გათვალისწინებულ, ამ ადგილისთვის დამახასიათებელ მნიშვნელოვან ქალაქგეგმარებით ღირებულებებს - საშუალო სიმჭიდროვეს, მშვიდ საცხოვრებელ გარემოს და სხვა. აღნიშნული დასკვნის თანახმად, ერთეულ ფართობზე ტერიტორიის ღირებულების გეგმაზომიერი მატება ქალაქის მართვის ერთ-ერთ ფუნდამენტურ ქალაქგეგმარებით პრინციპს წარმოადგენს, შესაბამისად, მიღებული გადაწყვეტილება ქალაქის კეთილდღეობის უზრუნველმყოფი ფუნდამენტური ქალაქგეგმარებითი პრინციპების საწინააღმდეგო ქმედებაა. ამასთან, არსებული ზონისთვის აშკარად შეუსაბამო მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა გამოიწვევს უბანში ჩამოყალიბებული საცხოვრებელი გარემოს ღირებულების გაუფასურებას.

ამდენად, დასკვნის თანახმად, ქ.თბილისში, ვა----- მ-----ს გამზ N-, მ-----ს მიმდებარე ტერიტორიაზე(საკადასტრო კოდი: N0-----) ზემოთ მოხმობილი გარემოებებიდან გამომდინარე, დაუშვებელია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა მომატებული კ2=5.2 კოეფიციენტით, ხოლო ამ ზონისთვის დადგენილი კ2=2.5 კოეფიციენტის გადამეტების პრაქტიკა დაუშვებლად უნდა ჩაითვალოს, საქმეში ასევე წარმოდგენილია აუდიტორული ფირმა „ბ-----ს“ 2017 წლის 06 ოქტომბრის აქტი N2----- „შპს „ბ-----ს“ დირექტორის ი----- გ-----ის მიერ წარმოდგენილი ქონების გაუფასურებული ღირებულების შეფასების შესახებ“, რომლის თანახმადაც, წარმოდგენილი საკვლევი ობიექტის - უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრისას უმნიშვნელოვანეს ელემენტს წარმოადგენს მის გვერდით მიმდებარე მიწის ნაკვეთზე, მშენებარე მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის აშენება, რომელიც უდავოდ ჩაითვლება მოცემული მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების გამაუფასურებელ გარე ფაქტორად გამომდინარე იქიდან, რომ ფაქტობრივად არსებული საკვლევი მიწის ნაკვეთის გვერდხედი, უშუალოდ ხილვადი და ხილული არეალი ფაქტობრივად დახშული იქნება, ამასთან, ხილვადობისა და ხედვადობის არეალი არსებული მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივად ხელყოფილია. ქ.თბილისში, დასახლება ვა-----, მ-----ს მიმდებარედ(ნაკვეთი N-----)/ქალაქი თბილისი, დასახლება ვა-----, მ-----ს(ნაკვეთი N-----)-ის მიმდ./ქალაქი თბილისი, დასახლება ვა-----, კორპუსი 12, მიმდებარედ მდებარე 5925.00 კვ.მეტრი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის N1(საერთო ფართი: 9455.54 კვ.მ.) საბაზრო ღირებულება მთლიანობაში შეადგენს: ა) გარე ფაქტორების მდგომარეობის გაუარესების გარეშე შეადგენდა: 6939058(ექვსიმილიონ ცხრაას ოცდაცხრამეტი ათას ორმოცდათვრამეტი აშშ დოლარს, ბ)გარე ფაქტორების მდგომარეობის გაუარესების შემდეგ შეადგენს: 6245153(ექვსიმილიონ ორასორმოცდახუთი ათას ას ორმოცდაცამეტი) აშშ დოლარს. ყოველივე ზემოთ თქმულიდან გამომდინარე, შპს „ბ-----ს“ დირექტორის მიერ წარმოდგენილი ქონების(საკადასტრო კოდი: N0-----) გაუფასურებული ღირებულება, რომელიც გამოწვეულია აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე გარე გამაუარესებელი ფაქტორების ზემოქმედებით, შეადგენს: 693905(ექვსასოცდაცხრამეტი ათას ცხრაასხუთი) აშშ დოლარს.

საქმეში არსებული მტკიცებულებებითა და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების ანალიზის საფუძველზე პალატას მიაჩნია, ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში მიღებული სადავო აქტი გამოცემულია დასაბუთების გარეშე. დასაბუთება კი მოცემული აქტის კანონიერების განმსაზღვრელია. მით უფრო იმ პირობებში, რომ საქმის მასალები ჰქმნიან გონივრულ ეჭვს კერძო და საჯარო ინტერესთა პროპორციულობისა და თანაბარზომიერების პრინციპის დარღვევასთან

დაკავშირებით, ასევე, მესამე პირთათვის კონკრეტული ზიანის მიყენების შესახებ. აღნიშნულ პირობებში აპელანტი პირები ვერ უზრუნველყოფენ გამოცემული აქტის კანონიერების დადასტურებას, ვერ უთითებენ თუ რა უპირატესი სიკეთის დაცვა უზრუნველყო ადმინისტრაციულმა ორგანომ საჯარო ინტერესის უზრუნველყოფის ხარჯზე.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით პალატა იზიარებს საქალაქო სასამართლოს დასკვნას, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ქ.თბილისის მერიის 2014 წლის 5 ივნისის №1--- განკარგულება და ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას(მერს) უნდა დაევალოს კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქ.თბილისში, მ-----ს გამზირი N--ში მ-----ს(ნაკვ. N----) მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე(საკადასტრო კოდი: N0-----) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

5.1. ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრით ვერ იქნა გაბათილებული თბილისის საქალაქო სასამართლოს დასკვნები სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ. პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, რის გამოც არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები. შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

5.2. სასამართლო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, ხოლო ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის მე-2 ნაწილი თანახმად, სასამართლო ხარჯებს მოიცავს სახელმწიფო ბაჟი, რაც მოსარჩელის მიერ გადახდილია დავის საგნის მოცულობის პროპორციულად.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე მუხლის თანახმად, საქმის განხილვა სააპელაციო სასამართლოში წარმოებს იმ წესების დაცვით, რაც დადგენილია

პირველი ინსტანციით საქმეთა განხილვისათვის, ამ თავში მოცემული ცვლილებებითა და დამატებებით.

განსახილველ შემთხვევაში აპელანტების - შპს „ქ----- ქ----- გ-----ის“ და ხ----- მ-----ის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარის ოდენობით უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე, 390-ე, 397-ე მუხლებით

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის (ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის უფლებამონაცვლე), შპს „ქ----- ქ----- გ-----ის“ და ხ----- მ-----ის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილება;
3. 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. №7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე:

ილონა თოდუა