



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

20 თებერვალი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - მირანდა ერემაძე

სხდომის მდივანი - სოფიო ჯაფარიძე

აპელანტები (მოსარჩელები) - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ი-----",
გ----- ჩ-----ე, ნ---- ლ-----ე, ლ--- კ-----ი, ი----- ყ-----ე, მ----- ჭ-----ე
წარმომადგენელი - გ----- ბ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
მერია
წარმომადგენელი - შ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - სსიპ ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური
წარმომადგენელი - გ----- ჭ-----

მესამე პირი - შპს "დ-----ი", ა-----
წარმომადგენელი - ლ--- ზ-----

მესამე პირი - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი--- ა----- 18“
თავმჯდომარე - ბ-----

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 19 ოქტომბრის
გადაწყვეტილება

აპელანტების მოთხოვნა - გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს

ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელი დაკმაყოფილდეს

1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

1.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 19 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ი-----"-ის, გ----- ჩ-----ის, ნ---- ღ-----ის, ლ--- კ-----ის, ი----- ყ-----ისა და მ--- ჯ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

1.2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

1.2.1. 2015 წლის 28 ოქტომბერს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს შპს „დ-----ის“ დირექტორმა ა-----მ №----- განცხადების მიმართა, რომლითაც ქალაქ თბილისში, ი--- ა----- ქუჩა №---ში მდებარე, NO----- საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთზე ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდა მოითხოვა. მოთხოვნასთან დაკავშირებით შედგენილი განმარტებითი ბარათის მიხედვით, NO----- საკადასტრო კოდის, 1604 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე შეთავაზებული იყო კ2 კოეფიციენტის 5.5-მდე მომატება იმაზე მითითებით, რომ არსებული ესკიზური პროექტი 2 ბლოკისგან - 7 სართულიანი და 12 სართულიანი შენობებისგან შედგებოდა, კომლექსში 40 ბინა და 50 ავტოსადგომი იყო, მთლიანი საერთო სასარგებლო ფართის 20% კი კომერციული დანიშნულების ფართს მიეკუთვნებოდა. განმარტებითი ბარათის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე გამწვანებულ ეზოსთან ერთად მოეწყობოდა ბავშვთა სათამაშო მოედანი, ამასთან, დამკვეთი იღებდა ვალდებულებას, კეთილმოეწყოს საპროექტო ტერიტორიის წინ მდებარე, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სკვერი (ტომი 1, ს.ფ. 177-178, 227-229; ტომი 2, ს.ფ. 117-118).

1.2.2. ქალაქ თბილისში, ი--- ა----- ქუჩა №---ში მდებარე NO----- საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ი--- ა----- 18-ის საკუთრებას. აღნიშნულ ნაკვეთზე არსებული 5-სართულიანი შენობა-ნაგებობის ძირითადი ნაწილი აშენებულია 1935-1937 წლებში და მისი ტექნიკური მდგომარეობა, წარმოებული საინჟინრო ექპერტიზის დასკვნის მიხედვით, სეისმურ ნორმებთან შეუსაბამობისა და სხვადასხვა ტიპის მე-2 და მე-3 ხარისხის დაზიანებების გათვალისწინებით, არადაკმაყოფილებელია. იგივე დასკვნის მიხედვით, შენობის შემდგომი უსაფრთხო ექპლუატაციისათვის საჭიროა გარკვეული სარეაბილიტაციო-გადლიერების სამუშაოების ჩატარება, რაც, არსებული ტექნიკური შესაძლებლობებიდან გამომდინარე, შესაძლებელია, მაგრამ, ჩასატარებელი სამუშაოების მოცულობიდან, სირთულიდან და სავარაუდო ღირებულებიდან გამომდინარე - არარენტაბელური (ტომი 1, ს.ფ. 311-315; ტომი 3, ს.ფ. 28-43).

1.2.3. ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების

რეგულირების საკითხთა საბჭოს მიერ 2015 წლის 29 ოქტომბრის N-- სხდომაზე მიღებული გადაწყვეტილებით შპს „დ-----ის“ დირექტორის ა-----ს №----- განცხადებას მიწის ნაკვეთისათვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი მომატების თაობაზე მიეცა თანხმობა (ტომი 1, ს.ფ. 194-196).

1.2.4. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 13 ნოემბრის N--- ბრძანებით ქალაქ თბილისში, ი--- ა----- ქუჩა №---ში მდებარე მიწის ნაკვეთისათვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) გადამეტების მიზნით გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საპროექტო წინადადებით, წარმოდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაზღვრა: კ2=5,5. აღნიშნული ბრძანების გამოცემის საფუძვლებთან დაკავშირებით თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენლის მიერ სასამართლო სხდომაზე გაკეთებული განმარტებების შესაბამისად, თბილისში, ი---ა----- ქუჩა №---ში მდებარე მიწის ნაკვეთისათვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) გადამეტების განსაკუთრებულ მიზეზს ამ ნაკვეთზე არსებული ნაგებობის ავარიული მდგომარეობა და მისი ახალი ნაგებობით ჩანაცვლების საჭიროება წარმოადგენდა (ტომი 1, ს.ფ. 193; 08.10.2018წ. სხდომის ოქმი, 10:32:49-10:34:00).

1.2.5. 2016 წლის 25 მარტს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს შპს „დ-----ის“ დირექტორის №A----- განცხადება წარედგინა, რომლითაც განმცხადებელმა ქალაქ თბილისში, ი---ა----- ქუჩა №---ში მდებარე, NO----- საკადასტრო კოდის 1604 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების გაცემა მოითხოვა (ტომი 1, ს.ფ. 153-181).

1.2.6. სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 26 აპრილის N----- ბრძანებით დაკმაყოფილდა ა-----ს №A----- განცხადება და დამტკიცდა ქალაქ თბილისში, ი---ა----- ქუჩა №---ში მდებარე, NO----- საკადასტრო კოდის 1604 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები. აღნიშნული გადაწყვეტილებით საპროექტო მიწის ნაკვეთის ფუნქცია-დანიშნულებად მიეთითა საცხოვრებელი, მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარების ფუნქციურ ზონად დაფიქსირდა საცხოვრებელი ზონა 6, ხოლო ქალაქგეგმარებითი პარამეტრები განიზაღვრა შემდეგი სახით: კ1= 0,5, კ2=5,5, კ3=0,1 (ტომი 1, ს.ფ. 153-157).

1.2.7. 2016 წლის ივნისში თბილისში, ი--- ა----- ქუჩა N---ში მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრეებსა შპს „დ-----ს“ შორის გაფორმდა ხელშეკრულებები, რომელთა შესაბამისად, მესაკუთრეები შპს „დ-----ის“ სასარგებლოდ თმობდნენ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლებას მასზე ახალაშენებული ბინების საკუთრებაში მიღების სანაცვლოდ (ტომი 2, ს.ფ. 188-203; ტომი 1, ს.ფ. 50-55).

1.2.8. სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 26 აპრილის N----- ბრძანებაზე NO----- საკადასტრო კოდის

მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, ი--- ა----- ქუჩა N---ში მდებარე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეების - ბმა ი-----ის, გ----- ჩ-----ის, ნ--- ღ-----ის, ლ--- კ----- ისა და ი----- ყ-----ის წარმომადგენელმა გ----- ბოჭორიშვილმა და მ----- ჭ-----ემ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საჩივრები წარადგინეს, რომლებითაც მითითებული ბრძანების ბათილად ცნობა მოითხოვეს. საჩივრების მიხედვით, არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 26 აპრილის N----- ბრძანების ბათილად ცნობის საფუძველად მიეთითა მასზე, რომ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 13 ნოემბრის N---- ბრძანებით საპროექტო მიწის ნაკვეთზე უკანონოდ იქნა გაზრდილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (N----- საქმის ტომი 2, ს.ფ. 11-14, 84-90).

1.2.9. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 17 ივლისის N--- ბრძანებით ბმა ი-----ის, გ----- ჩ-----ის, ნ--- ღ-----ის, ლ--- კ-----ისა და ი----- ყ-----ის წარმომადგენლის გ----- ბ-----სა და მ----- ჭ-----ის საჩივრები არ დაკმაყოფილდა და ძალაში დარჩა სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 26 აპრილის N----- ბრძანება. საჩივრის განმხილველმა ორგანომ იხელმძღვანელა „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილებითა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებით, მიუთითა N57 დადგენილების 36-ე, 37-ე, 42-ე მუხლებსა და N4-13 გადაწყვეტილების მე-19, 25-ე მუხლებზე და განმარტა, რომ მშენებლობის ნებართვის გაცემის პირველ სტადიაზე მიწის ნაკვეთისათვის ქალაქმშენებლობითი პირობების დადგენის ეტაპზე მოწმდება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ შემდგომი განვითარების მიზანშეწონილობა, წარდგენილი დოკუმენტების კანონმდებლობის მოთხოვნებთან შესაბამისობა, ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ, გრუნტის ზოგადი მახასიათებლები, მიწის ნაკვეთის სახეობა გამოყენების შესაძლებლობების მიხედვით და სხვა მოთხოვნები, განისაზღვრება მოთხოვნები, რომელიც დამკვეთმა უნდა გაითვალისწინოს პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის მოპოვების ეტაპებზე. იმის გათვალისწინებით, რომ საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობდა საცხოვრებელ ზონა ნ-ში, სადავო ბრძანებით კი ამ ნაკვეთზე მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად დადგინდა, საჩივრის განმხილველმა ორგანომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა გასაჩივრებული ბრძანების ბათილად ცნობის საფუძველი (N----- საქმის ტომი 2, ს.ფ. 2-9).

1.2.10. სასამართლოს განმარტებით, საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 13 ნოემბრის N---- ბრძანებით ი-- - ა----- ქუჩა №---ში მდებარე მიწის ნაკვეთისათვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის 2,5-დან 5,5 მდე მომატებით, ასევე, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 26 აპრილის N----- ბრძანებით ამ ნაკვეთზე სამშენებლო პირობების დადგენით მოსარჩელებს, როგორც აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, ა----- ქუჩა N--

-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებს ადგებათ პირდაპირი და უშუალო არსებითი ზიანი.

სარჩელით მითითებულია, რომ სადავო აქტით კოეფიციენტის მომატება გაზრდის რა მოსახლეობის სიმჭიდროვეს, აშკარად გაუარესდება საცხოვრებელი, საყოფაცხოვრებო და სამუშაო პირობები, მოიჭრება ხე-ნარგავები და დაირღვევა უსაფრთხო და ჯანსაღ გარემოში ცხოვრების უფლება (სარჩელი - ტომი 1, ს.ფ. 1-17). ასევე, სარჩელით მითითებულია, რომ მოსახლეობის გაზრდილი სიმჭიდროვის პირობებში არსებულმა ინფრასტრუქტურამ შესაძლოა ვერ უზრუნველყოს სატრანსპორტო ნაკადის გამტარიანობა, გაუფასურდება მოსარჩელების ქონება (2018 წლის 24 სექტემბრის სხდომის ოქმი).

სადავო აქტების მოქმედებით მოსალოდნელ ზიანზე მოსარჩელე მხარის განმარტებასთან ერთად წარმოდგენილია ქალაქმშენებლობითი საექსპერტო დასკვნა (შედგენილი 2016 წლის 17 ივნისს, ექსპერტი ზ-----ე) (ტომი 1, ს.ფ. 291-295), რომლითაც განმარტებულია განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის რაობა, მნიშვნელობა და მასთან დაკავშირებული რეგულაციების დამდგენი კანონმდებლობის მიზნები. აღნიშნული დასკვნით განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის კანონმდებლობით დადგენილი ზღვრული მაჩვენებლის გადაჭარბების მოსალოდნელ შედეგად მითითებულია მასზე, რომ გადაჭარბებული სიმჭიდროვის მქონე ნაკვეთის მომხმარებლები იძულებულნი იქნებიან, ყოველმხრივ (სარეკრეაციო, სატრანსპორტო, სავაჭრო, საყოფაცხოვრებო თუ სხვა თვალსაზრისით) აითვისონ მომიჯნავე ტერიტორიები და ამით დააქვეითონ ამ ტერიტორიების ხარისხიც. ამდენად, ამავე დასკვნის მიხედვით, ამ კოეფიციენტის ნორმირება საზოგადოებრივი ინტერესის სფეროს განეკუთვნება და მისი მომატება აკრძალული უნდა იყოს, ან მისი გამონაკლისის სახით გადამეტება მიმდებარე განაშენიანების მოსახლეობისა და უფრო ფართე საზოგადოების საარსებო პირობების ცვლილების ჭრილში უნდა განიხილებოდეს. განსახილველ კონკრეტულ შემთხვევასთან დაკავშირებით საექსპერტო დასკვნით აღნიშნულია, რომ: „მიწის ნაკვეთის გამოყენების გაცემული პირობები ამ ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსებას წითელი (განაშენიანების რეგულირების) ან ლურჯი (განაშენიანების სავალდებულო) ხაზებით, ისევე, როგორც უკანა ეზოს დადგენით, არ არეგულირებს (იხ.გაპ-ის ბრძანება 2561217, თავი 2). იმ პირობებში, როცა ქ.თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N4-13 გადაწყვეტილების „ქ.თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ 35-ე მუხლის პირველი პუნქტით ნაგებობათა სიმაღლის განსაზღვრა მხოლოდ საზოგადოებრივი სივრცის ან უკანა ეზოს მხრიდანაა მოთხოვნილი, აღნიშნული პირობები ხელს უხსნის დამკვეთს, განსაზღვროს ერთი მომავალი შენობის სიმაღლე მხოლოდ ი---ა----- ქუჩის მხარეს არსებული პირობების თანახმად, განათავსოს იგი მის აღმოსავლეთ სამეზობლო საზღვარზე (აღნიშნული წესების 34-მუხლი, პუნქტი 15) და ამით გაუსაძლის მდგომარეობაში ჩააგდოს ი---ა----- 16-ში მცხოვრებნი (ასეთ შემთხვევაში სახლებს შორის დაშორება დაახლოებით 1 მეტრი იქნება, მათ სახლს კი ამ მხარეს ფანჯრები აქვს), ხოლო მეორე შენობის სიმაღლისა -

მხოლოდ კ2 კოეფიციენტით დაშვებული შესაძლებლობის მაქსიმალური ამოწურვის თანახმად, რითაც ასევე, მძიმე მდგომარეობაში ჩააგდებს ი---ა-----18-ში მცხოვრებთ. დაუშვებელია, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები შეიცავდეს ასეთ უგუნურებას - მშენებლობის ნებართვის გაცემის საქმისწარმოების პირველ ეტაპზე ასეთი პირობების განსაზღვრა ყოველი კონკრეტული შემთხვევისათვის მიზნად ისახავს ნებართვის გაცემის სწორედ ისეთი სამართლებრივი საფუძვლების შექმნას, რომლითაც გარანტირებული იქნება სწორედ ამ ნაკვეთის, ასევე, სამეზობლო საკადასტრო ერთეულების და საზოგადოებრივი სივრცეების მომხმარებელთა უფლების დაცვა ჯანსაღ საარსებო გარემოზე. აღსანიშნავია ისიც, რომ განსახილველი ნაკვეთის ამ წესებით განაშენიანება გამოიწვევს მასზე არსებული გამწვანების თითქმის სრულ განადგურებას, რაც ასევე ტვირთად დააწვება ისედაც მაღალი სიმჭიდროვის და შეზღუდული გამწვანებული ტერიტორიის მქონე სამეზობლოს“.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, წარმოდგენილი პოზიციისა და მტკიცებულებების მიხედვით, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის სადავო გადამეტებით მოსარჩელებისათვის მოსალოდნელ ზიანად მითითებულია ზოგადად იმ უფლებისა და ინტერესების შელახვაზე, რომლის დაცვაც არსებული განაშენიანების რეგულირების გეგმითა და განაშენიანების მოქმედი წესებით არის უზრუნველყოფილი და რომლის გარკვეული სახით შეზღუდვასაც უშვებს მოქმედი კანონმდებლობა სპეციალური ზონალური შეთანხმების გაცემის შესაძლებლობის დაშვებით. სასამართლო მიიჩნევს, რომ ხსენებული უფლებისა და ინტერესის შელახვა არსებითად შეიძლება ჩაითვალოს იმ შემთხვევაში, თუ კანონმდებლობით განსაზღვრული მაჩვენებლების გადამეტებით შექმნილი მდგომარეობა თვისობრივად შეუსაბამოა არსებული ფუნქციური ზონისათვის. ისეთ პირობებში, როცა განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი განაშენიანების სახეობა - საცხოვრებელი ზონა 6 სწორედ მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონაა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები, ამასთან, სადავო აქტის მოქმედების პირობებში მოსარჩელების სახლის სიახლოვეს დაგეგმილი მშენებლობა არ ითვალისწინებს არსებული ავარიული ნაგებობის პარამეტრებისაგან მკვეთრად განსხვავებული ნაგებობის მშენებლობას, მოსარჩელების მტკიცება არსებით ზიანზე დაუსაბუთებელია.

სადავო ატის მიხედვით განსახორციელებელი მშენებლობით მოსალოდნელ ზიანზე მოსარჩელების მტკიცების უსაფუძვლობასთან დაკავშირებით სასამართლომ გაიზიარა მესამე პირის წარმომადგენლის მითითებები მასზე, რომ არ არსებობს ქონების გაუფასურებაზე მეტყველი მტკიცებულება, ამასთან, ლოგიკურია, რომ სამეზობლო რაიონში ძვირადღირებული სახლების მშენებლობა აძვირებს სხვა სახლებს და არა პირიქით.

სასამართლოს მოსაზრებით, ქუჩის გამტარუნარიანობის გაუარესებაზეც უნდა იქნეს გაზიარებული მესამე პირის პოზიცია, რომლის მიხედვით, გასათვალისწინებელია, რომ ი---ა----- ქუჩა ი-----ს გამზირთან ერთად ვაკის

რაიონის მთავარ სატრანსპორტო არტერიას ქმნის, მასზე ყოველდღიურად ათასობით ავტომანქანა დადის და ავტომანქანების ის რაოდენობა, რაც მას გაზრდილი კოეფიციენტის გამო მოემატება, ვერ ჩაითვლება მნიშვნელოვნად (2018 წლის 8 ოქტომბრის სხდომის ოქმი).

1.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

1.3.1. სასამართლოს განმარტებით, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი - ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს, ასევე, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ (ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტი), ბათილია, თუ ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები (ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლი). სასამართლო გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ იგი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას (ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილი).

მოცემულ შემთხვევაში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასების შედეგად სასამართლომ შეამოწმა რა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონიერება, მიიჩნია, რომ არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი შემდეგ გარემოებათა გამო:

1.3.2. სასამართლომ მიუთითა, რომ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 13 ნოემბრის N---- ბრძანების ბათილად ცნობის თაობაზე მოთხოვნის საფუძვლიანობის საკითხის გადასაწყვეტად უნდა იქნეს დადგენილი, ამ ბრძანებით ქალაქ თბილისში, ი---ა----- ქუჩა №---ში მდებარე მიწის ნაკვეთისათვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) გადამეტებისას ჰქონდა თუ არა ადგილი კანონმდებლობის არსებით დარღვევას და აღნიშნული აქტი მოსარჩელეებს აყენებს თუ არა პირდაპირ და უშუალო ზიანს.

ქვეყნის მდგრადი განვითარებისა და მოსახლეობის ჯანსაღი და უსაფრთხო საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოთი უზრუნველყოფის მიზნით სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის პროცესის მარეგულირებელ ნორმებს, ამ სფეროში სახელმწიფო ხელისუფლების ორგანოების, ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებებსა და მოვალეობებს „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს.

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით, საქართველოში ხორციელდება სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვა: ა) ქვეყნის ტერიტორიისა და აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების ტერიტორიების სივრცითი მოწყობა, რომლის სახეობებია: ბ) მუნიციპალიტეტის სივრცითი მოწყობა – მუნიციპალიტეტის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების გეგმა; გ) დასახლებათა (ქალაქის, დაბის, სოფლის) ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა, რომლის სახეობებია: გ.ა) მიწათსარგებლობის დაგეგმვა – მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა; გ.ბ) განაშენიანების დაგეგმვა – განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვას შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოები ახორციელებენ და იგი დამოკიდებულია ქვეყნისა და მუნიციპალიტეტის სივრცითი მოწყობის სფეროში მიღებულ გადაწყვეტილებებსა და წინაპირობებზე. შესაბამისმა ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებმა ადგილობრივი პირობების შესაბამისად უნდა დააზუსტონ უფრო მაღალი დონის დაგეგმვის დოკუმენტების მოთხოვნები და შეაჯერონ დაგეგმვის ადგილობრივ მიზნებთან. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა ხორციელდება დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებისა და მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების პრინციპზე დამყარებული მიწათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტაციის ორსაფეხურიანი სისტემით: ა) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, რომლის ნაწილია დასახლების მთელი ტერიტორიისათვის მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების ზოგადი რუკა; ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმა, რომლის ნაწილია დასახლების ტერიტორიის ნაწილებისათვის ან მთელი ტერიტორიისათვის მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების დეტალური რუკა („სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლი). დასახლებათა მიწათსარგებლობის (უფლებრივი ზონირების) დაგეგმვის არსია დასახლების ტერიტორიისათვის უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების დადგენა, მისი დაყოფა ერთგვაროვანი მახასიათებლებისა და დასაშვები მაჩვენებლების მქონე მიწათსარგებლობის ზონებად („სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლი).

„განაშენიანების ძირითადი დებულებებით“, „განაშენიანების რეგულირების წესებით“ და მიწათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტებით ყოველი ზონისათვის დადგენილი სამართლებრივი რეჟიმი გამოიყენება ამ ზონაში განლაგებული ყველა მიწის ნაკვეთის ან/და სხვა უძრავი ქონების (ობიექტების) მიმართ („სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის მე-4 პუნქტი).

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტის მიხედვით, „განაშენიანების რეგულირების წესები“ ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებისათვის შემდეგ ძირითად პარამეტრებს: ა) მიწის ნაკვეთების განაშენიანების მაქსიმალურ

კოეფიციენტს; ბ) მიწის ნაკვეთების განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ კოეფიციენტს; გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალურ კოეფიციენტს. ამავე მუხლის მე-5 და მე-6 პუნქტების მიხედვით, მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმებით უფლებრივი ზონირების რუკების საფუძველზე მიწათსარგებლობის ზონების ტიპების დადგენის შედეგად „განაშენიანების ძირითადი დებულებებისა“ და „განაშენიანების რეგულირების წესების“ შესაბამისად გამოყენება ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული ძირითადი პარამეტრები, ასევე, განისაზღვრება განაშენიანების სხვა პარამეტრები, თუკი ისინი დამატებით დადგინდება ამ ზონებისათვის ამ მუხლის მე-3 პუნქტში მოცემული ჩამონათვალიდან. თუ მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა არ მოქმედებს ან შემუშავების სტადიაზეა, ქალაქთმშენებლობითი პროცესი შეიძლება დარეგულირდეს უფლებრივი ზონირების რუკებით (უფლებრივი ზონირების დამოუკიდებელი რუკები).

ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები ქ.თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N4-13 გადაწყვეტილებით, ხოლო დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N---- დადგენილებით დამტკიცდა.

დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, რომელსაც თან დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილი – რუკა ახლავს, “სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ” საქართველოს კანონისა და “ტექნიკური რეგლამენტის – დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების” მოთხოვნათა შესაბამისად არის დამუშავებული და წარმოადგენს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ მიღებულ კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტს (მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტი). იგი, როგორც ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, განსაზღვრავს ტერიტორიების გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს, კეთილმოწყობის, გარემოსა და უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ სივრცით-ტერიტორიულ პირობებს, სატრანსპორტო, საინჟინრო და სოციალური ინფრასტრუქტურის, ეკონომიკური განვითარების სივრცით ასპექტებს, აგრეთვე განსახლების ტერიტორიულ საკითხებს და მოქმედებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე (მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტი).

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N----- დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის მიხედვით, ქ.თბილისში, ი----ა----- ქუჩა N---ში მდებარე მიწის ნაკვეთი მოქცეულია საცხოვრებელ ზონა 6-ში.

თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების (დამტკიცებული ქ.თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N4-13 გადაწყვეტილებით) მე-19 მუხლის მე-14 პუნქტის მიხედვით, საცხოვრებელი 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. ამ ზონაში მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) 0,5, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) – 2,5, ხოლო მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0,1.

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 31-ე მუხლის მიხედვით, „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. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას გასცემს შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის ორგანო „განაშენიანების ძირითადი დებულებებითა“ და „განაშენიანების რეგულირების წესებით“ დადგენილი წესით.

თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების (დამტკიცებული ქ.თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N4-13 გადაწყვეტილებით) მიხედვით, იმ შემთხვევაში, როდესაც ნებართვის მაძიებელს სურვილი აქვს გაზარდოს განაშენიანების ან/და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მაქსიმალური მაჩვენებელი ან/და უძრავი ობიექტი გამოიყენოს გამოყენების ისეთი სახეობით, რომელიც საჭიროებს სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას, მან მიწის ნაკვეთ(ებ)ის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების მიღებაზე განცხადებაში უნდა დააფიქსიროს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მიღების მოთხოვნა (25-ე მუხლის მე-2 პუნქტი). ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილებას მშენებლობის ნებართვის ნებისმიერ სტადიაზე იღებს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს დასკვნის საფუძველზე (25-ე მუხლის მე-3 და მე-4 პუნქტები).

თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების (დამტკიცებული ქ.თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N4-13 გადაწყვეტილებით) 24-ე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, 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.

სასამართლოს განმარტებით, მითითებული ნორმებიდან გამომდინარე, შპს „დ-----ის“ დირექტორის 2015 წლის 28 ოქტომბერს წარდგენილი №----- განცხადების განხილვისას მოქმედი კანონდებლობის მიხედვით, თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი უფლებამოსილი იყო, თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს დასკვნის საფუძველზე მიეღო გადაწყვეტილება მოთხოვნილი პარამეტრებით მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტების თაობაზე, თუ შესაბამისი სამშენებლო ნაგებობის მშენებლობას გამართლებულად მიიჩნევდა დასახლების სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და არქიტექტურული, აგრეთვე ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებულ მიზეზებიდან (სოციალური, ეკონომიკური, კულტურული და ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით) გამომდინარე. იმის გათვალისწინებით, რომ განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით დაგეგმილი მშენებლობა განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონა 6-ში ექცეოდა, ამასთან, თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენლის მიერ მიეთითა ახალი მშენებლობის განსაკუთრებულ მიზეზზე - ავარიული მრავალბინიანი სახლის ახლით ჩანაცვლების საჭიროებაზე, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტება განხორციელდა კანონმდებლობის დაცვით, მოსარჩელებისათვის ამ აქტიდან გამომდინარე პირდაპირი და უშუალო არსებითი ხასიათის ზიანი კი დადასტურებული არ ყოფილა (პუნქტი 4.10). ამასთან, სასამართლომ აღნიშნა, რომ განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებიდან გამომდინარე საზოგადოებრივი ინტერესის შეზღუდვის დაშვება არქიტექტურული, აგრეთვე ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებული ინტერესისათვის უპირატესობის მინიჭებით ექცევა ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში და მისი მიზანშეწონილობის შეფასება სცდება სასამართლოს კომპეტენციას. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დისკრეციული უფლებამოსილება ადმინისტრაციულ ორგანოს ან თანამდებობის პირს ანიჭებს თავისუფლებას საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან შეარჩიოს ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება.

სასამართლომ განმარტა, რომ აღმჭურველი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით მინიჭებული უფლების დაცვის მნიშვნელოვან წინაპირობას წარმოადგენს კანონიერი ნდობა. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილების მიხედვით, 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 პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არსებობს იმ შემთხვევაში, თუ მან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მას მიაღება ზიანი. კანონიერი ნდობა არ არსებობს, თუ მას საფუძვლად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება. ამდენად, მმართველობის ორგანოს მიერ შეცდომის დაშვების შემთხვევაში მისი გამოსწორება და ამ მიზნით ადრესატისათვის აღმჭურველი გადაწყვეტილების გაუქმება საჭიროებს კანონიერებისა და კანონიერი ნდობის პრინციპების შეპირისპირების შედეგად თანაზომიერი გადაწყვეტილების მიღებას. მმართველობის კანონიერების პრინციპისა და დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის პრინციპის სამართლიანი ბალანსის დაცვისთვის თითოეულ კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა მოხდეს აღმჭურველი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით ადრესატისადმი მიყენებული ზიანისა და ამ აქტის ბათილად გამოუცხადებლობით მესამე პირებისა და საზოგადოებისთვის მიყენებული ზიანის შეპირისპირება. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილი გარემოებებიდან გამომდინარე, სასამართლომ არ მიიჩნია დადასტურებულად, რომ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 13 ნოემბრის N---- ბრძანებით ი--- ა----- ქუჩა №---ში მდებარე მიწის ნაკვეთისათვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის 2,5-დან 5,5 მდე მომატებით მოსარჩელეებს, როგორც აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, ა----- ქუჩა N---ში მდებარე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებს ადგებათ პირდაპირი და უშუალო არსებითი ზიანი (პუნქტი 4.10), მესამე პირებისათვის კი ამ აქტის ბათილად ცნობით მოსალოდნელი ზიანი ცხადია.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მოსაზრებით, არ არსებობს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 13 ნოემბრის N---- ბრძანების ბათილად ცნობის საფუძველი.

1.3.3. სასამართლომ მიუთითა, რომ სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 26 აპრილის N----- ბრძანების ბათილად ცნობის თაობაზე მოთხოვნის შესაფასებლად უნდა იქნეს გარკვეული, ამ ბრძანებით თბილისში, ი---ა----- ქუჩა №---ში მდებარე, N0----- საკადასტრო კოდის 1604 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენისას იყო თუ არა დაცული მოქმედი კანონმდებლობა და ამ აქტის მოქმედებით მოსარჩელეებს ადგებათ თუ არა პირდაპირი და უშუალო ზიანი.

სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებულ ტერიტორიაზე არქიტექტურულ-ქალაქმშენებლობითი პროცესების მართვას, დადგენილი წესით სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების დადგენას, არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმებას და მშენებლობის ნებართვის გაცემას მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად ახორციელებს

(ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 16 თებერვლის N13-35 დადგენილებით დამტკიცებული დებულება, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-104 დადგენილებით დამტკიცებული წესდების (დებულების) 1-ლი და მე-3 მუხლები).

საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის, სანებართვო პირობების შესრულებისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების პროცესს „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილება არეგულირებს.

დასახელებული დადგენილების 31-ე მუხლის მიხედვით, მშენებლობის ნებართვის სფეროში ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო მის სამოქმედო ტერიტორიაზე ახორციელებს ამ დადგენილების შესაბამისად II, III და IV კლასებს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობის ნებართვის გაცემასა და მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობას, მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს ჩაბმის უზრუნველყოფას და კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ამოცანებს.

ამავე დადგენილების მიხედვით, მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამ სტადიად, გარდა 38-ე და 39-ე მუხლებით დადგენილი შემთხვევებისა (მშენებლობის ნებართვის გაცემა განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე და გამარტივებული წესით), რომელთაგან თითოეულზე მიმდინარეობს დამოუკიდებელი ადმინისტრაციული წარმოება. მხოლოდ წინა სტადიით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებისა და დადებითი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდეგ შეუძლია ნებართვის მაძიებელს მოითხოვოს შემდგომი სტადიის ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება (საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 37-ე მუხლი).

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში უნდა აისახოს კანონმდებლობით, მათ შორის, ამ დადგენილებით განსაზღვრული ის სავალდებულო მოთხოვნები, რომლებიც აუცილებელია მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტების შემუშავებისათვის (საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 42-ე მუხლი). განაცხადი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ ამ დადგენილების შესაბამისად მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვის გაცემის პირველი სტადიისათვის აუცილებელ, ნებართვის მაძიებლის მიერ მოთხოვნილ პირობებს და იგი მოიცავს ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის შესახებ და მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობების მშენებლობის მიმართ ნებართვის მაძიებლის ძირითად მოთხოვნებს (მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტს, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტს, მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტს, შენობა-ნაგებობების ფუნქციურ დანიშნულებას, შენობა-

ნაგებობების სართულიანობასა და გაბარიტებს, სამშენებლო მოედნის მოწყობას საზოგადოებრივი სივრცის/ტერიტორიის გამოყენების შემთხვევაში და საჭიროების შემთხვევაში, ამ დადგენილების შესაბამისად სხვა მონაცემებს (საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 43-ე მუხლი).

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით (საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 45-ე მუხლი).

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილი გარემოებებიდან გამომდინარე, სასამართლოს მოსაზრებით, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის სამსახურის 2016 წლის 26 აპრილის N----- ბრძანებით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენისას არ იკვეთება ისეთი სახის არსებითი დარღვევა, რაც შეიძლება, არქიტექტურის სამსახურის სადავო ბრძანების ბათილობის საფუძვლად იქნეს მიჩნეული. მითითებული ბრძანების ბათილად ცნობის საფუძვლად მოსარჩელე მხარე საპროექტო მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტების უკანონობას მიიჩნევს, თუმცა შესაბამისი აქტის ნაწილში მისი პრეტენზიები არ იქნა გაზიარებული სასამართლოს მიერ (გადაწყვეტილების პუნქტი 7.1).

1.3.4. სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციულ საჩივრის განხილვისას მომდებარა გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტი კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით, თანახმად ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის მე-3 ნაწილისა. ამავე მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეამოწმოს, აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას.

მოცემულ შემთხვევაში წარმოდგენილი მასალების განხილვის შედეგად, სასამართლომ დაასკვნა, რომ საჩივრის განმხილველმა ორგანომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის შემდეგ მიიღო გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და არ დასტურდება, რომ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 17 ივლისის N--- ბრძანების მიღებისას ადგილი ჰქონდა პროცედურული ნორმების არსებით დარღვევას. დასახელებული აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში სარჩელის უსაფუძვლობაზე სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 26 აპრილის N----- ბრძანებასთან დაკავშირებული დასკვნები მიუთითებს (პუნქტი 7.2).

2. სააპელაციო საჩივრების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

2.1. აპელანტების - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ი-----"-ის, გ----- - ჩ-----ის, ნ-----ის, ლ-----ის და ი----- ყ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

აპელანტების განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 4.1 პუნქტით არასწორად არის დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება. 2015 წლის 28 ოქტომბერს მიმართვა გააკეთა არა შპს „დ-----ის“ დირექტორმა ა-----მ, არამედ ა-----მ, როგორც ფიზიკურმა პირმა, რომელმაც N----- ელექტრონული განცხადებით მოითხოვა N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების ინტენსივობის არსებული კოეფიციენტის $k_2=2,5$ მომატება/გაზრდა (მოთხოვნილი პარამეტრი $k_2=5,5$ -ს). ადმინისტრაციული წარმოების მასალებში ცალსახად ჩანს, რომ იგი მოქმედებდა არა შპს „დ-----ის“ სახელით, არამედ როგორც ფიზიკური პირი და იგი, როგორც განმცხადებელი ფიზიკური პირი, მითითებულია გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში, ამასთანავე, სარჩელი სასამართლომ წარმოებაში მიიღო 2016 წლის 16 ივნისის განჩინებით და ამავე განჩინებით, ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის მე-16-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, მესამე პირად ჩართო ფიზიკური პირი ალექსანდრე კოძახია, რომელიც დაეთანხმა ამ სტატუსით საქმეში ჩართვას და აღნიშნული განჩინება არ გაუსაჩივრებია, იგი სწორედ ამ სტატუსით (როგორც ფიზიკური პირი) არის ჩართული საქმეში დღემდე მესამე პირად. რაც შეეხება კოეფიციენტის მომატებაზე ა-----ს განმარტებით ბარათს, ამ ბარათში მოცემულია მხოლოდ მისი სურვილი, არსებული 4 სართულიანი შენობის ნაცვლად, ორი შენობის 7 სართულიანის და 12 სართულიანის მშენებლობაზე, სადაც 20% იქნება კომერციული ფართი კოეფიციენტის მომატებაზე და არანაირად არ არის მოცემული კოეფიციენტის მომატების დასაბუთება, განმარტებაში მითითებულია, რომ გათვალისწინებულ იქნეს წარდგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და გაცემულ იქნეს კოეფიციენტის მოთხოვნის ცვლილება, მოთხოვნის შესაბამისად.

აპელანტების განმარტებით, თბილისში, ი----- ა----- ქუჩა N---ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით N0-----, წარმოადგენს არა მბა „ი---ა--- 18“ - ის საკუთრებას, არამედ 21 ფიზიკური პირის და მბა „ი---ა--- 18“-ის საკუთრებას (სულ 22 მესაკუთრე), რაც უდავოდ დადგენილია საქმეში არსებული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, ამასთან, აღნიშნული ფიზიკური პირები არიან ამ მიწის ნაკვეთზე არსებული 4 სართულიანი საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრეები - მათ საკუთრებაშია ინდივიდუალიზირებული (მინიჭებული აქვთ ცალკე საკადასტრო კოდი) ბინები და ფართები, სასამართლოს საქმეში მესამე პირად უნდა ჩაერთო ყველა მესაკუთრე და არამხოლოდ მბა „ი--- ა----- 18“, რაც დადგენილია კანონმდებლობით და სასამართლო პრაქტიკით. რაც შეეხება ექსპერტიზის დასკვნას, საქმეში მესამე პირად ჩაბმულმა მბა „ი--- ა----- 18“-მა წარმოადგინა მისი საქმეში ჩაბმის შემდეგ შედგენილი, ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 09.02.2018წ. გაცემული დასკვნა N5-----, რომელშიც მითითებულია, რომ ი--- ა----- N---ში მდებარე შენობის სეისმურ ნორმებთან შეუსაბამისობა შეიძლება შეფასდეს

არადამაკმაყოფილებლად, მისი შემდგომი ექსპლუატაციისთვის, საჭიროა გარკვეული სამუშაოების ჩატარება, რაც დასკვნის მიხედვით, დღეისათვის არსებული ტექნიკური საშუალებებიდან გამომდინარე, შესაძლებელია, მაგრამ არარენტაბელური და აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მიღება უშუალოდ მესაკუთრის პერეროგატივა, თუმცა ამ დასკვნაში არ არის მოცემული არანაირი დასაბუთება და გაანგარიშება, თუ რატომ არის შენობის რეაბილიტაცია არარენტაბელური, ამასთან, აღნიშნულ დასკვნას საქმესთან არანაირი კავშირი არ აქვს (რა შუაშია შენობის სესმომედგეობასთან შეუსაბამობა მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტის გაზრდასთან).

აპელანტები მიუთითებენ, რომ 2015 წლის 28 ოქტომბერს მიმართვა გააკეთა არა შპს „დ-----ის“ დირექტორმა ა-----მ, არამედ როგორც ფიზიკურმა პირმა ა-----მ და მისი, როგორც ფიზიკური პირის განცხადება დაკმაყოფილდა 2015 წლის 29 ოქტომბრის N-- სხდომის ოქმით. ამასთანავე, მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენლის განცხადება ამ მიმართებით რომ კოეფიციენტის გადამეტების მიზეზი ამ ნაკვეთზე არსებული შენობის ავარიულობა პირდაპირ ასე არ გაკეთებულა და ვერც გაკეთდებოდა ადგან უდავო ფაქტობრივი გარემოება, რომ გასაჩივებული ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტების გამოცემისას-ადმინისტრაციული წარმოებისას რომლითაც მოხდა კოეფიციენტის გადამეტება არანაირი დოკუმენტი ან დასკვნა შენობის ავარიულობის შესახებ არ წარდგენილა და არც განმარტებებში და განცხადებებში და ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში არის მოცემული ამდაგვარი და შესაბამისად ადმინისტრაციული წარმოების მასალებში ამდაგვარი არაფერი არ არსებობს, მხოლოდ საქმეში მესამე პირად ჩაბმულმა ამხანაგობამ წარმოადგინა მისი საქმეში ჩაბმის შემდეგ შედგენილი ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 09.02.2018წ. დასკვნა N5-----, რომელშიც მითითებულია ი--- ა----- 18-ში მდებარე შენობის სეისმურ ნორმებთან შეუსაბამისობა.

აპელანტების განმარტებით, შპს „დ-----სა“ და „ი--- ა----- 18“-ის ყველა მესაკუთრეს შორის არ გაფორმებულა ხელშეკრულებები, რომელთა შესაბამისად, მესაკუთრეები შპს „დ-----ის“ სასარგებლოდ თმობდნენ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლებას, მასზე ახლადაშენებული ბინების საკუთრებაში მიღების სანაცვლოდ. თბილისში, ი----- ა----- ქუჩა N---ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით N0----- წარმოადგენს 21 ფიზიკური პირის და ბმა. „ი---ა----- 18“ -ის საკუთრებას (სულ 22 მესაკუთრე), რაც უდავოდ დადგენილია საქმეში არსებული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, ამასთან, აღნიშნული ფიზიკური პირები არიან ამ მიწის ნაკვეთზე არსებული 4 სართულიანი საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრეები - მათ საკუთრებაშია ინდივიდუალიზირებული (მინიჭებული აქვთ ცალკე საკადასტრო კოდი) ბინები და ფართები. საქმეში წარმოდგენილია ამ 22 მესაკუთრიდან მხოლოდ ორთან დადებული ხელშეკრულებები - 2016 წლის 18 ივნისს მარტივი წერილობით ფორმით დადებული ხელშეკრულებები უძრავი ქონების ნასყიდობისა და წინარე ნასყიდობის შესახებ (ორი ხელშეკრულება), მხარეები: ცისანა მხეიძე და „დ-----ი“ და მხარეები: ლ--- სხირელი და „დ-----ი“. ეს ხელშეკრულებები, მათი შინაარსიდან გამომდინარე, ვერ

მიიჩნევა იმდაგვარ გარიგებად, რომლის შესაბამისად, მესაკუთრეებს არსებული ბინების სანაცვლოდ უნდა გადასცემოდეთ ფართები ახლადაშენებულ შენობაში, პირველ რიგში, მესაკუთრეებს განკარგული აქვთ და საკუთრებაში გადასცემენ „დ-----ს“ არა მათ ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ ფართებს - ბინებს, არამედ მთელი მიწის ნაკვეთს, ამ ხელშეკრულების შესაბამისად, „დ-----ს დეველპმენტს“ გადაეცა საკუთრება უძრავ ქონებაზე, თუმცა საჯარო რეესტრში მისი მესაკუთრედ რეგისტრაცია არ მომხდარა და ვერც მოხდებოდა. აპელანტის განმარტებით, ეს ხელშეკრულებები დადებულია სასამართლო დავის შემდეგ და წარმოადგენენ ფიქტიურ გარიგებებს, იმ მიზნით, რომ ვითომ დადასტურდეს ზიანი მესამე პირების მიმართ. სარჩელი სასამართლოს მიერ წარმოებაში მიღებულ იქნა 2016 წლის 16 ივნისის განჩინებით, ამავე განჩინებით, ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 16.2 მუხლის საფუძველზე, საქმეში მესამე პირად ჩაერთო ა-----, რომელიც ამავდროულად არის შპს „დ-----ის“ დირექტორი და მისთვის ცნობილი იყო ამ დავის შესახებ, ამასთანავე, მოსარჩელების წარმომადგენელმა არქიტექტურის ვებგვერდზე ატვირთა განჩინება, რომლითაც შეჩერდა გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მოქმედება (განაცხადის თარიღი: 24.06.2016წ.).

აპელანტები მიუთითებენ საქმეზე დადგენილ უდავო ფაქტობრივ გარემოებებზე და განმარტავენ, რომ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-5 მუხლის თანახმად, თბილისის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა ხორციელდება ამ წესებისა და მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების პრინციპზე დამყარებული მიწათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტაციის ორსაფეხურიანი სისტემით: ა) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, რომლის ნაწილია დასახლების მთელი ტერიტორიისათვის მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების ზოგადი რუკა; ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმა, რომლის ნაწილია თბილისის ტერიტორიის ნაწილებისათვის მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების დეტალური რუკა. (ესეიგი, ზემოთ დასახელებული ქალაქთმშენებლობითი და სხვა ნორმატიული დოკუმენტებით განისაზღვრა თბილისის ტერიტორიების გამოყენების, მიწათ-სარგებლობის, განაშენიანების და სხვა საკითხები. აპელანტი საგულისხმოდ მიიჩნევს, რომ დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმით (იგივე მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა) და განაშენიანების რეგულირების გეგმით განხორციელდა თბილისის ტერიტორიების უფლებრივი ზონირება და თბილისის ტერიტორია (მიწის ნაკვეთები) დაიყო ზოგად და კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად. ზონირების მიზანი იყო თბილისის ტერიტორიების ადეკვატური განაშენიანება, სწორედ შესაბამისი ფუნქციური ზონის მიხედვით არის შესაძლებელი იმ საკითხის განსაზღვრა, თუ რა ფუნქციის მქონე შენობა-ნაგებობის აშენებაა შესაძლებელი კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე და როგორი პარამეტრებით.

აპელანტები მიუთითებენ, 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, განსაზღვრის, დასახლებათა, ინფრასტრუქტურის განვითარებას, კულტურული მემკვიდრეობისა და გარემოს დაცვის მოთხოვნათა გათვალისწინებით და ადგენს ამ სფეროში სახელმწიფო ხელისუფლების ორგანოების, ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებებსა და მოვალეობებს. ეს კანონი ადგენს სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საგანს, პრინციპებს, პრიორიტეტებს, მიზნებსა და ამოცანებს, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და დაგეგმვის დოკუმენტების ფორმებსა და როლს საქართველოს ტერიტორიის განვითარებასა და განაშენიანებაში. ამავე კანონის 28.1 მუხლით განისაზღვრა იმ ნორმატიული დოკუმენტების ნუსხა, რომლებიც შეეხება დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პარამეტრებისა და ზონების ტერიტორიაზე უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენების ნებადართული სახეობების ჩამონათვალს. თბილისის ტერიტორიებისათვის ასეთ დოკუმენტს წარმოადგენდა/წარმოადგენს თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები, რომლებითაც მიწათსარგებლობის ზონებისათვის ადგენს შემდეგ ძირითად პარამეტრებს: ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალურ კოეფიციენტს (კ-1); ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ კოეფიციენტს (კ-2) და გ) მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალურ კოეფიციენტს (კ-3). მოცემულ შემთხვევაში, NO----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, უფლებრივი ზონირების რუკების თანახმად, მოქცეულია საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ის ფუნქციური ზონის მოქმედების არეალში და მისთვის თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებით ინტენსივობის (კ-2) კოეფიციენტი განსაზღვრული იყო $კ-2=2,5$ -ს. ყოველივე აღნიშნული, ტერიტორიების ზონირება, განაშენიანების პარამეტრების განსაზღვრა და სხვა, წარმოადგენდა კანონმდებლის მიზანს, რომლის შესაბამისადაც, კანონმდებელმა განსაზღვრა, რომ მიწის ნაკვეთების განაშენიანება განხორციელებულიყო დადგენილი წესების შესაბამისად, რაც განპირობებული იყო არსებული მდგომარეობის შესწავლით. კერძოდ, კონკრეტული უბნის, კვარტალის განაშენიანებიდან, ქუჩათა ქსელიდან და ზოგადად ინფრასტრუქტურიდან (და არამარტო ამ გარემოებებიდან) გამომდინარე, კანონმდებელმა მოახდინა ტერიტორიების შესაბამისი, ადეკვატური ზონირება და მათ, ამ გარემოებებისადმი სათანადო განაშენიანების თვალსაზრისით, მიანიჭა შესაბამისი ნორმატიული კოეფიციენტები.

აპელანტები აღნიშნავენ, რომ კანონმდებელმა გარკვეული ფაქტორების გათვალისწინებით, განსაკუთრებულ შემთხვევებში, დასაშვებად მიიჩნია მიწის ნაკვეთის პარამეტრების მომატება. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძველების შესახებ“ საქართველოს კანონის 31.1 მუხლის თანახმად, განაშენიანების რეგულირების წესებით დადგენილი იმ ძირითადი პარამეტრების (კ-1, კ-2, კ-3) ზღვრული მაჩვენებელი შეიცვლება ამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმების 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. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 2.4 მუხლის თანახმად, განაშენიანებული ტერიტორიების ქალაქთმშენებლობითი განვითარება (რაციონალიზაცია, ინტენსივობის, სიმჭიდროვის ზრდა) დასაშვებია მხოლოდ არსებული საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის დოკუმენტურად დადასტურებული შესაბამისობის, ან გაუმჯობესების პირობებში. ამდენად, ცალსახაა, რომ ნორმატიულად დადგენილი ინტენსივობის კოეფიციენტის მოსამატებლად, სახეზე უნდა არსებობდეს შესაბამისი ფაქტობრივი გარემოებები, რაც დასაშვებს გახდის ინტენსივობის კოეფიციენტის მომატებას. მოცემულ შემთხვევაში, არც საბჭოს სხდომაზე და არც მის შემდეგ (მერის ბრძანების მიღებისას), ქალაქ თბილისის მერიაში არ ყოფილა წარდგენილი შესაბამისი სპეციალისტის მიერ შედგენილი დოკუმენტები, რომლებითაც დადასტურდებოდა არსებული საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის შესაბამისობა ან გაუმჯობესება და ამ დასაბუთების არარსებობის მიუხედავად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერმა მიიღო გადაწყვეტილება სპეციალური ზონალური შეთანხმების თაობაზე. შესაბამისად, ისმის კითხვა: რაზე დაყრდნობით მივიდა საბჭო იმ დასკვნამდე, რომ მას უნდა მიეცა დადებითი რეკომენდაცია ინტენსივობის კოეფიციენტის - კ 2-ის 5,5-მდე მომატების თაობაზე? მითუმეტეს, იმ ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების არსებობის პირობებში, რომელთა მიხედვითაც, ამავე ორგანოს მიერ 2015 წლის 30 ივლისის სხდომაზე მიღებული N34 ოქმით, კ-2 კოეფიციენტის 2,5-იდან 6,0-მდე მომატებას მიეცა უარყოფითი შეფასება, ამასთან, ამავე სხდომაზე საბჭოს ოთხი წევრის მიერ გამოითქვა სარეკომენდაციო მოსაზრება კ-2 კოეფიციენტის მაქსიმუმ 4,0-მდე მომატების თაობაზე, ერთი წევრის მიერ 3,0-მდე და ერთი წევრის 3,5-მდე მომატების თაობაზე.

აპელანტების განმარტებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102.1 მუხლის თანახმად, განცხადება იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომლის თაობაზეც არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი განცხადების, აგრეთვე საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, შეიძლება წარდგენილ იქნეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძვლად დაედო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას, შეიცვალა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ, ან თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებს განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემას. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქმის განმხილველი ორგანო ვალდებული იყო შეესწავლა, არსებობდა თუ არა ფაქტობრივი და სამართლებრივი წინაპირობები ელექტრონული განცხადების არსებითად განხილვისა და საკითხზე დადებითი გადაწყვეტილების მიღებისათვის. საყურადღებოა, რომ ასეთი მტკიცებულებები,

დასაბუთება საქმის მასალებში არ მოიპოვება. ასევე მნიშვნელოვანია, ყურადღება გამახვილდეს იმ გარემოებაზე, რომ „თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების წესებით“ (იმ დროს მოქმედი 4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული წესები) ყველაზე მაქსიმალური მაჩვენებლის მქონე ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტი განისაზღვრა საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 2-ში (სზ-2), კერძოდ, $k_2=4,6$, ხოლო ამაზე უფრო მაღალი მაჩვენებლის ინტენსივობის კოეფიციენტი სხვა ფუნქციურ ზონებში და მითუმეტეს, საცხოვრებელ ზონებში, არ არის გათვალისწინებული. თბილისის მერმა უკანონოდ მიღებული სადავო ბრძანებით ისეთი მაჩვენებლის მქონე კოეფიციენტის მომატებაზე გასცა სპეციალური ზონალური შეთანხმება, რომელიც თვით კანონმდებელმაც კი არ მიიჩნია დასაშვებად ნორმატიული მოწესრიგებისას, ამ უკანონო გადაწყვეტილებით კი, თბილისის მერი ერთგვარად ჩაერია საკანონმდებლო ხელისუფლებაში და მიღებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, თუნდაც ერთჯერადად, მაგრამ ერთგვარი არალეგიტიმური, ნორმატიულისგან განსხვავებული მოწესრიგება განახორციელა. აღნიშნულით თბილისის მერმა არასწორად განმარტა და გაიგო სპეციალური ზონალური შეთანხმების ფაქტობრივ-სამართლებრივი არსი და მიიღო კანონსაწინააღმდეგო გადაწყვეტილება.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, აპელანტები ყურადღებას ამახვილებენ დღეის მდგომარეობით განხორციელებულ მნიშვნელოვან საკანონმდებლო ცვლილებაზე, რომელიც აპელანტის მოსაზრებით, ამყარებს და ცალსახას ხდის მათ მიერ მოყვანილ მსჯელობას, კიდევ ერთხელ ადასტურებს მის საფუძვლიანობას და ლეგიტიმურობას. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-14 მუხლის თანახმად, უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით დედაქალაქის ტერიტორია იყოფა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გადაწყვეტების შესაბამის ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონებად. ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონების სახეობებია: ა) ცენტრალური ზონა (ცზ); ბ) შუალედური ზონა (შ) - დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების საშუალო ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი; გ) პერიფერიული ზონა; დ) გეგმარებითი კარკასი. ამავე „წესების“ 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა დაუშვებელია, გარდა ამ მუხლით განსაზღვრული შემთხვევებისა. საგულისხმოა, რომ ახალ „წესებშიც“ (მუხლი 21.2) კანონმდებელი კვლავინდებურად ითხოვს განსაკუთრებული საფუძვლების არსებობას, განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების (კ-1 კ-2) მომატებისათვის. აქ მეტად მნიშვნელოვანია, სასამართლომ ყურადღება გაამახვილოს იმ გარემოებაზე, რომ კანონმდებელმა პირდაპირ განსაზღვრა, თუ რამდენჯერ და რა შემთხვევებში არის შესაძლებელი კ-1 და 1-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება. 21.5 მუხლის თანახმად, კ-1 და 1-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება -დასაშვებია ერთჯერადად, მხოლოდ

ქვემოთ ჩამოთვლილ შემთხვევებში: ბ) ცზ-ში და შ%-ში შენობა-ნაგებობების მშენებლობაზე, გარდა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისა ან და საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობისა. ამრიგად, დღეს მოქმედი წესების თანახმად, ცენტრალურ (ცზ) და შუალედურ (შზ) ტერიტორიულ სტრუქტურულ ზონებში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისა ან/და საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობისთვის დაუშვებელია კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების გადამეტება (ზღვრული მაჩვენებლის გაზრდა). დღეის მდგომარეობით, N0----- ---- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მოქცეულია შუალედური (შ) სტრუქტურული ზონის მოქმედების არეალში, ხოლო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 26 აპრილის N----- ბრძანებით დგინდება, რომ ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის ფუნქცია არის შერეული ფუნქციის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი. შესაბამისად, მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი წინაპირობებიდან გამომდინარე, დღეის მდგომარეობით, კანონმდებელი ცალსახად უარყოფითად მიიჩნევს, მათ შორის, N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე კ-2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტებას.

აპელანტების მოსაზრებით, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით ილახება მოსარჩელე მხარის უფლებები, გაზრდილი პარამეტრებით, მათ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების და ფართების უშუალო მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე არსებული 5 სართულიანი შენობის ნაცვლად, გათვალისწინებულია ორი შენობის: 6 სართულიანი და 14 სართულიანი შენობების მშენებლობა, რაც გაზრდის მოსახლეობის სიმჭიდროვეს და აშკარად გაუარესდება საცხოვრებელი, საყოფაცხოვრებო და სამუშაო პირობები, სრულად უნდა მოიჭრას არსებული ხე-ნარგავები, ირღევა უფლება უსაფრთხო და ჯანსაღ გარემოში ცხოვრებისა, აგრეთვე არ არის დადგენილი არსებული ინფრასტრუქტურა, გეგმარება უზრუნველყოფს თუ არა მოსახლეობის გაზრდილი სიმჭიდროვის პირობებში მათ უზრუნველყოფას და ასევე სატრანსპორტო ნაკადის გამტარიანობას. ყოველივე აღნიშნული ადასტურებს, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები უკანონოა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის, ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის საფუძველზე, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

აპელანტების განმარტებით, სასამართლო თავის გადაწყვეტილებაში მოიხმობს „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონს, ასევე თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის 4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებულ „წესებს“ და განმარტავს, რომ მიწის ნაკვეთზე ინტენსივობის (კ-2) კოეფიციენტის მომატება დასაშვებია კანონის 31-ე მუხლისა და „წესების“ 24.3 მუხლის საფუძველზე, ხოლო მათ (ნორმების) შემადგენლობას და ამ ნორმებით განსაზღვრულ წინაპირობებთან შეუსაბამობის (უკანონობის) არარსებობას ხსნის იმ გარემოებაზე დაყრდნობით, რომ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (რომლის დემონტაჟის შედეგადაც მიწის ნაკვეთზე დაგეგმილია ახალი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა) არის

ავარიულ მდგომარეობაში და სწორედ ეს გარემოება იძლეოდა ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) მომატების შესაძლებლობას, ხოლო ამ გარემოების საფუძველზე კოეფიციენტის მომატება რამდენად პროპორციული და მიზანშეწონილი იყო, აღნიშნულს სასამართლო ვერ შეაფასებდა, შესაბამისად ამ ჭრილში სადავო ბრძანების კანონიერებას სასამართლო ვერ შეისწავლიდა, ვინაიდან ეს წარმოადგენდა მერის დისკრეციულ უფლებამოსილებას. ამასთან, სასამართლომ ინტენსივობის კოეფიციენტის მომატებით ვერ დაადგინა, თუ რა ზიანი ადგებოდათ მოსარჩეუებს.

აპელანტების განმარტებით, კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების მომატებისას, კანონმდებელი მკაცრად განსაზღვრავს, რომ ინტენსივობის სიმჭიდროვის ზრდის საკითხი დასაბუთებული უნდა იყოს ქალაქგეგმარებითად, მოხდეს საკითხის შესწავლა შესაბამისი სპეციალისტების მიერ და მხოლოდ სათანადო დასკვნების, დასაბუთების არსებობის პირობებში, კომპლექსური მსჯელობის შედეგად მოხდეს საკითხზე გადაწყვეტილების მიღება, სწორედ აღნიშნული ნებაა გამოხატული კანონმდებლის მიერ, როგორც „სივრცითი მოწყობის შესახებ“ კანონის 31-ე მუხლში, ისე 4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „წესების“ 2.4 მუხლში (განაშენიანებული ტერიტორიების ქალაქთმშენებლობითი განვითარება, რაციონალიზაცია, ინტენსივობის, სიმჭიდროვის ზრდა დასაშვებია, მხოლოდ არსებული საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის დოკუმენტურად დადასტურებული შესაბამისობის, ან გაუმჯობესების პირობებში) და 24.3 მუხლში. საგულისხმოა, რომ ინტენსივობის კოეფიციენტის მომატებისას, მიზანშეწონილობაზე მსჯელობამდე აუცილებელია, რომ ჯერ სწორედ ამ წინაპირობების დაკმაყოფილებას ჰქონდეს ადგილი და საკითხის განხილვისას (ადმინისტრაციული წარმოებისას) წარდგენილ იქნას დასაბუთებული ქალაქგეგმარებითი პროექტი, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის კვლევა, აღნიშნულის შედეგად დასკვნის არსებობა მოსამატებელი კოეფიციენტის შესაბამისობის თაობაზე და მხოლოდ ამის შემდეგ მოხდეს მეორე ნაწილზე (პროპორციულობა, მიზანშეწონილობა) მსჯელობა. რა თქმა უნდა, კანონმდებლის ეს მკაცრი რეგლამენტირება ლოგიკურია, რამდენადაც დაუშვებელია მიზანშეწონილობაზე მსჯელობა იმ პირობებში, როდესაც ჯერ არ არის გამოკვლეული საკითხზე მისაღები გადაწყვეტილება იქნება თუ არა კანონიერი, დისკრეციაც სწორედ ამ აზრის მატარებელია, რომ რამოდენიმე კანონშესაბამისი (და არა უკანონო) გადაწყვეტილებიდან შერჩეულ იქნეს ყველაზე მისაღები (ე.ი მიზანშეწონილი) გადაწყვეტილება. სასამართლო ყურადღებასაც კი არ ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ სადავო ბრძანებების გამოცემისას დამკვეთს ადმინისტრაციულ ორგანოში არ წარუდგენია შესაბამისი სატრანსპორტო და საინჟინრო კვლევა, რომლითაც შეფასებული იქნებოდა კანონმდებლობით მოთხოვნილი მთელი რიგი გარემოებანი. სატრანსპორტო კვლევა მეტად მნიშვნელოვანია საკითხის შეფასებისას, რამდენადაც, სწორედ აღნიშნული კვლევის პროცესში უნდა მოხდეს არსებული ქუჩათა ქსელის დატვირთულობის შესწავლა სატრანსპორტო ნაკადების გათვალისწინებით, მისი გამტარუნარიანობა, ქვეითთა უსაფრთხო გადაადგილება და ა.შ.

აპელანტების მოსაზრებით, საქალაქო სასამართლოს მსჯელობის მიღმა დარჩა ის გარემოება, რომ ამ საკითხის მნიშვნელობა გამომდინარეობს არა საავტომობილო თუ ქვეთა გზაზე კომფორტული გადაადგილების მიზნიდან, არამედ, უსაფრთხო და ჯანსაღ გარემოში ცხოვრების, სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისათვის უსაფრთხო პირობების შექმნის მიზნიდან, რაც, ამ კონკრეტულ შემთხვევაში, გამოიხატება იმაში, რომ მოხდეს ავტომანქანით უსაფრთხო გადაადგილება საგანგებო სიტუაციის არსებობისას, სახანძროს, სასწრაფოსა თუ საპატრულო პოლიციის დროული გადაადგილება და რეაგირება. უადვოა ის გარემოება, რომ საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის შეუსაბამობიდან გამომდინარე, არსებული ყველა უარყოფითი გარემოება (უსაფრთხო გადაადგილების შეუძლებლობა, საგანგებო სიტუაციებისას დროული რეაგირების შეუძლებლობა და სხვა), პირველყოვლისა სწორედ იქ მცხოვრებ პირთა კანონიერ ინტერესებზე მოახდენს გავლენას და ის შეეხება ასევე იმ არეალში მყოფ ნებისმიერ პირს. შესაბამისად, აღნიშნული ნორმა მეტად ფართოა და კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების მომატებასთან დაკავშირებით, ნორმით განსაზღვრული მოთხოვნების დაკმაყოფილება გამომდინარეობს და ემსახურება ადამიანის უფლებების დაცვას. სასამართლოს არც კი გაუმახვილებია ყურადღება, სადავო ბრძანების მიღებისას არსებობდა თუ არა სატრანსპორტო კვლევის ჩატარების თაობაზე შესაბამისი დასკვნა, არსებობდა თუ არა დასაბუთებული ქალაქგეგმარებითი პროექტი და ამ ჭრილში არ უსჯელია სადავო აქტის კანონიერებაზე.

აპელანტების განმარტებით, ასკ-ის მე-17 მუხლის თანახმად, სამართლებრივი აქტის კანონიერების თაობაზე დავის არსებობისას, მისი კანონიერების მტკიცების ტვირთი ეკუთვნის მის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს. არაერთხელ დასმულ კითხვაზე, თუ რატომ არ მოითხოვა სადავო ბრძანების მიღებისას ადმინისტრაციულმა ორგანომ შესაბამისი სატრანსპორტო კვლევა, რომლის საფუძველზეც უნდა განსაზღვრულიყო კოეფიციენტის მომატების შესაბამისობა, ადმინისტრაციულ ორგანოს პასუხი არ გააჩნდა და არც სასამართლოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებაში არ არის მითითებული, თუ რატომ არის სადავო აქტი კანონიერი ამ დოკუმენტაციის არარსებობის მიუხედავად. სზაკ-ის 96-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და გადაწყვეტილება მიიღოს მათი შეფასების, ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, რაც ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა განახორციელოს ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში. ქალაქ თბილისის მერმა ისე გამოსცა ბრძანება ინტენსივობის კოეფიციენტის მომატების თაობაზე, რომ არ იქნა მოპოვებული კანონმდებლობით სავალდებულოდ მოსაპოვებელი და ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში შესაფასებელი მტკიცებულებანი. სასამართლოს მხრიდან მოსარჩელე მხარეზე მტკიცების ტვირთის გადატანა, არ გამომდინარეობს სამართლიანობისა და კანონიერების პრინციპიდან.

აპელანტები აღნიშნავენ, რომ განაშენიანება (მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, მრავალფუნქციური შენობა, სავაჭრო ცენტრი და ა.შ) არის მანქანაზე დამოკიდებული და ყოველი ახალი მაღალი ინტენსივობის მშენებლობა არის სატრანსპორტო პრობლემების გაღრმავების წინაპირობა. შესაბამისად,

სასამართლოს გონივრულობის ფარგლებში უნდა შეეფასებინა აღნიშნული საკითხი და შექმნოდა შინაგანი რწმენა მოსალოდნელ ზიანთან მიმართებაში. ანალოგიურ საკითხთან დაკავშირებით, მნიშვნელოვანია ყურადღება გამახვილდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მიერ N3ბ/1944-15 საქმეზე მიღებულ 2016 წლის 13 ოქტომბრის გადაწყვეტილებაზე, რომელშიც სასამართლომ ცალსახად აღნიშნა შემდეგი: „მერის სადავო აქტი დაეფუძნა კომისიის დასკვნას და გასაჩივრებული აქტის კანონშესაბამისობა მთლიანადაა დამოკიდებული კომისიის დასკვნის დასაბუთებულობაზე. საქმეში არსებული კომისიის დასკვნის თანახმად დგინდება, რომ დღის წესრიგის 23-ე საკითხად განიხილებოდა ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ა.-ს შესახვევში, XX-სა და ა.-ს ქუჩა XX-XX-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი XX.XX.XXX.XXX) მრავალფუნქციური შენობის განთავსების მიზნით, ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის შესახებ. ასევე დგინდება, რომ საკითხის დადებითად გადაწყვეტას მხარი დაუჭირა 6-მა წევრმა, ხოლო წინააღმდეგი იყო 1 წევრი (სხდომას ესწრებოდა 7 წევრი); თუმცა, კომისიის სხდომის ოქმი ოდნავადაც არ შეიცავს რაიმე დასაბუთებას, თუ რატომ იყო საჭირო კოეფიციენტების დადგენილი პარამეტრების გადამეტება, იგი ძალიან მშრალი და ნაკლებინფორმაციულია, მაშინ როდესაც, დადგენილი პარამეტრების გაზრდა განსაკუთრებულ დასაბუთებას საჭიროებს, რათა ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება შესაბამისობაში იყოს სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ კანონთან, საკრებულოს 4-13 გადაწყვეტილებასთან, როგორც საკითხის მარეგულირებელ სპეციალურ კანონმდებლობასთან და სხვა რელევანტურ საკანონმდებლო/კანონქვემდებარე აქტებთან, რათა არ მოხდეს ქალაქის სპონტანური, სტიქიური განვითარება, რომელსაც არ გააჩნდება სათანადო ინფრასტრუქტურული მხარდაჭერა, რათა არ შეილახოს როგორც მინიმუმ სადავო ობიექტის მომიჯნავედ მაცხოვრებელთა, ასევე პოტენციურად მოსახლეობის უფრო ფართო ფენის უფლებები და კანონიერი ინტერესები, სახელმწიფო და საზოგადოებრივი ინტერესები. კომისიის დასკვნის დასაბუთებულობა გულისხმობს მერიის აქტის დიდწილად კანონიერებას, რადგან მერის - აქტი, როგორც ზემოთ აღინიშნა, მთლიანად ეყრდნობა კომისიის დასკვნას“. ამდენად, პალატა ასკვნის, რომ სამწუხაროდ, თითქმის ყოველთვის, კანონმდებლობით დადგენილი კოეფიციენტების გადამეტება შესაბამისი ორგანოების მხრიდან არ საბუთდება და გამოთქვამს იმედს, რომ მომავალში აღმოიფხვრება ამგვარი მანკიერი პრაქტიკა. ამგვარ პირობებში კი, უდიდესი მნიშვნელობა ენიჭება ადმინისტრაციული მართლმსაჯულების უმთავრეს ფუნქციას - განახორციელოს მმართველობითი საქმიანობის სასამართლო კონტროლი, დაუდგინოს ამ საქმიანობის განმახორციელებელთ საქმიანობის სწორი სამართლებრივი სტანდარტები, ამ კონტროლის ფარგლებში, ადმინისტრაციული ორგანოს მოქმედებები მოაქციოს კანონმდებლობის ჩარჩოებში და აიძულოს იგი თავისი შემდგომი საქმიანობა წარმართოს სწორედ ამ კუთხით. სააპელაციო პალატის წინამდებარე გადაწყვეტილებაც სწორედ ამ მიზანს ემსახურება. აპელანტის მოსაზრებით, ამ მხრივ, საგულისხმოა ასევე სუს 15.07.2018წ. Nბს-401-401(2კ-18) განჩინება.

აპელანტები მიუთითებენ, რომ დისკრეციის ფარგლებში მიღებული

გადაწყვეტილება უნდა იყოს ყოველთვის კანონიერი, ის, მიზანშეწონილობიდან გამომდინარე, რამოდენიმე კანონიერი გადაწყვეტილებიდან, უნდა ირჩევდეს ყველაზე მისაღებს. სადავო ბრძანების კანონიერება სასამართლოს მიერ არ არის დასაბუთებული. სასამართლოს მსჯელობა მიზანშეწონილობის შეფასების შეუძლებლობის თაობაზე, არ გამომდინარეობს სამართლიანობის და ხელისუფლების დანაწილების პრინციპიდან, მისი არსიდან. თუ დავუშვებთ, რომ სასამართლო შებოჭილია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დისკრეციის ფარგლებში მიღებული გადაწყვეტილების მიზანშეწონილობის საკითხის შეფასებაში, ასეთ შემთხვევაში სახეზე მივიღებთ შედეგს, სადაც, ადმინისტრაციული ორგანო გვეკლინება აბსოლუტური მონარქის როლში, რომელიც რჩება კონტროლს მიღმა, ხოლო მის მიერ გამოყენებული საშუალების შეფასება კი ხელშეუხებელია, რაც არ გამომდინარეობს სამართლიანობისა და ხელისუფლების დანაწილების პრინციპიდან, ასეთ შემთხვევაში სასამართლო ხელისუფლების როლი მთლიანად იკარგება და სამართლიანობის პრინციპიც ძალას კარგავს, რაც შედეგად მოგვცემს იმას, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიხედულობით მიზანშეწონილი, მაგრამ, რეალურად მიზანშეუწონელი გადაწყვეტილებები ერთმნიშვნელოვნად მიიჩნევა მიზანშეწონილად. ეს მთელ რიგ შემთხვევებში დაარღვევს ადამიანის კანონით დაცულ უფლებებსა და ინტერესებს. სასამართლოს შეუძლია იმსჯელოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში მიღებული გადაწყვეტილების მიზანშეწონილობაზე. დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერების განმარტებასთან დაკავშირებით, აპელანტის მოსაზრებით, მეტად მნიშვნელოვანია სუს Nბს-625-625(კ-18) 13.09.2018წ. განჩინება, რომლითაც სასამართლომ განმარტა შემდეგი: „დისკრეციული უფლებამოსილება არ უნდა იქცეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერმიღებული გადაწყვეტილების კანონიერების ერთადერთ საზომად; დაუშვებელია ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილების კანონიერების მტკიცება მხოლოდ დისკრეციული უფლებამოსილების არსებობაზე მითითებით. მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერების შეფასებისას გამოსარკვევია არა მარტო ის, ჰქონდა თუ არა ადმინისტრაციულ ორგანოს კონკრეტული საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული დისკრეციული უფლებამოსილება, არამედ ის, თუ როგორ განახორციელა მან აღნიშნული უფლებამოსილება. სასამართლოს კონსტიტუციურ ვალდებულებას წარმოადგენს გააკონტროლოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელებული დისკრეციული უფლებამოსილების კანონიერება. ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილების კანონიერების დადგენა კი უპირველესად მიღებული გადაწყვეტილების დასაბუთებიდან ხდება შესაძლებელი. აღსანიშნავია, რომ დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში მიღებული გადაწყვეტილების დასაბუთების ვალდებულება ძალზედ მნიშვნელოვანია, რამდენადაც ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გამორიცხოს თვითნებური, მიკერძოებული, არაკვალიფიციური გადაწყვეტილება და უნდა დაასაბუთოს მიღებული გადაწყვეტილების კანონთან შესაბამისობა და კონკრეტული გადაწყვეტილების მიღების აუცილებლობა. მოტივირებული, დასაბუთებული გადაწყვეტილება კანონიერი გადაწყვეტილების წინაპირობას წარმოადგენს“.

აპელანტების განმარტებით, საქალაქო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა შენობის ავარიულობის თაობაზე არსებულ დასკვნაზე და განმარტა, რომ მერი ბრძანების მიღებისას დაეყრდნო აღნიშნულ გარემოებას, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სწორედ შენობის ავარიულობა იძლეოდა ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) მომატების შესაძლებლობას, ხოლო, არგუმენტი იმის თაობაზე, რომ მერია კოეფიციენტის მომატებისას დაეყრდნო სწორედ შენობის ავარიულობას, გაამყარა იმით, რომ მერიის წარმომადგენელმა ამის თაობაზე, სასამართლო სხდომაზე გააკეთა განმარტება. აპელანტი მიუთითებს, რომ არც საბჭოს ოქმში და არც სადავო ბრძანებაში ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) მომატების საფუძვლად მითითებული არ არის არსებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ავარიულობა, მეტიც, სადავო ბრძანება არ შეიცავს ფაქტობრივ და სამართლებრივ დასაბუთებას. ამასთან, სადავო ბრძანების მიღებისას, ბუნებაში არ არსებობდა დასკვნა საცხოვრებელი სახლის ავარიულობის თაობაზე და ეს დასკვნა (რომელსაც სასამართლო დაეყრდნო) არ ყოფილა ადმინისტრაციული წარმოების მასალებში. ზაკ-ის 53.1 მუხლის თანახმად, წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას. 53.2 მუხლის თანახმად, დასაბუთება წინ უძღვის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის სარეზოლუციო ნაწილს, ხოლო 53.4 მუხლის შესაბამისად, თუ ადმინისტრაციული ორგანო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას მოქმედებდა დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, წერილობით დასაბუთებაში მიეთითება ყველა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომელსაც არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას. ამდენად, სამართლებრივი აქტი უნდა დასაბუთდეს გამოცემისას, მასში მითითებულ უნდა იქნეს ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში გამოკვლეული ის გარემოებები, მტკიცებულებები, რომლებიც მნიშვნელოვანი იყო საქმისათვის და გავლენა იქონიეს საკითხზე, გადაწყვეტილების მიღებისას. აპელანტის განმარტებით, იმ პირობებში, როდესაც ადმინისტრაციული წარმოება დასრულებულია და არც საბჭოს ოქმში და არც მერის ბრძანებაში მითითებული არ არის, რომ სწორედ შენობის ავარიულობა დაედო საფუძვლად კოეფიციენტის მომატებას, დაუშვებელია მხოლოდ ადმინისტრაციული ორგანოს ერთი წარმომადგენლის მიერ გაკეთებული ახსნა-განმარტების მიჩნევა აქტის დასაბუთების საფუძვლად.

აპელანტები საგულისხმოდ მიიჩნევენ, რომ თბილისის მერი, გადაწყვეტილების მიღებისას, საქმის მასალებთან ერთად ხელმძღვანელობს მისი სათათბირო ორგანოს - საბჭოს მიერ მიღებული ოქმით, ხოლო საბჭო, შედგება არაერთი წევრისაგან და გადაწყვეტილებას იღებს დამსწრე წევრთა უბრალო უმრავლესობით, ის, თავისი სამართლებრივი ფორმიდან გამომდინარე, არის კოლეგიური ადმინისტრაციული ორგანო. შესაბამისად, რამდენიმე წევრის მიერ წარმოების ფარგლებში გამოხატული თანხმობა (ხმის მიცემის დახურული ფორმის, რომლის დასაბუთებაც არ არის ასახული შესაბამის ოქმში) შეუძლებელია დაასაბუთოს იმ წარმომადგენელმა, რომელიც მითუმეტეს არ არის საბჭოს წევრი და რომც იყოს, შეუძლებელია, ოქმის დაუსაბუთებლობის პირობებში იცოდეს ის, თუ რა მოტივაცია გააჩნდა საბჭოს იმ თითოეულ წევრს, რომელმაც ხმის მიცემის დახურული ფორმით განაცხადა თანხმობა

კოეფიციენტის მომატებაზე.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტები ითხოვენ სსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“, „ე¹“ ქვეპუნქტებისა და 385.2 მუხლის საფუძველზე, სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებას, თბილისის საქალაქო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას და საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღებას, რომლითაც სარჩელი სრულად დაკმაყოფილდება.

2.2. აპელანტ მ----- ჯ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

აპელანტის განმარტებით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 19.10.2018წ. გადაწყვეტილების 4.1. პუნქტში არასწორად არის მითითებული, რომ ა-----, როგორც დირექტორი, წარმოადგენს შპს „დ-----ს“. სინამდვილეში, ა-----მ, როგორც ფიზიკურმა პირმა მიმართა მერიას მშენებლობის კოეფიციენტის შესახებ, სასამართლომ საქმეში ჩააბა ფიზიკურ პირად და შემდგომ დოკუმენტებშიც იგი წარმოადგენს ფიზიკურ პირს. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 4.2 პუნქტში მოცემული ფაქტობრივი გარემოება, სახლის ავარიულობის შესახებ, ვერ გამოდგება 2015 წელს გაცემული კ2 კოეფიციენტის გადამეტების ნებართვის გასამართლებლად, რადგან აღნიშნული ექსპერტიზის დასკვნა შედგენილია 2018 წელს და მერიაში ნებართვის გაცემის დროს - 2015 წელს ვერ იქნებოდა წარდგენილი. მოსამართლე ცდილობს მერიის ნაცვლად თვითონ დაასაბუთოს ნებართვის გაცემის დროს კანონის დარღვევის აუცილებლობა. ფაქტობრივ გარემოებად თუ მივიჩნივთ ექსპერტის დასკვნას, რომელიც შეიქმნა 2018 წელს, ანუ ნებართვის გაცემიდან 3 წლის შემდეგ, მაშინ ასევე ფაქტობრივ გარემოებად უნდა მივიჩნიოთ ამჟამად მოქმედი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები, რომლის მიხედვითაც, მოცემულ ტერიტორიაზე ასეთი ნებართვის გაცემა გამორიცხულია.

აპელანტი აღნიშნავს, რომ საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების 4.2. პუნქტში დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებად მითითებულია, თითქოს ი--- ა----- - ქუჩა N---ში მდებარე შენობის შემდგომი უსაფრთხო ექსპლუატაციისათვის საჭიროა "გარკვეული" სარეაბილიტაციო გაძლიერების სამუშაოების ჩატარება, რაც, არსებული ტექნიკური შესაძლებლობებიდან გამომდინარე, შესაძლებელია, მაგრამ ჩასატარებელი სამუშაოების მოცულობიდან, სირთულიდან და სავარაუდო ღირებულებებიდან გამომდინარე, არარენტაბელურია. სინამდვილეში, სასამართლოს მიერ მოყვანილი დასკვნა არ შეიცავს შესაბამის ხარჯთაღრიცხვას და სათანადო გათვლებს, რის გარეშეც შეუძლებელია დასაბუთდეს შენობის რეაბილიტაციის მიზანშეწონილობა. ამდენად, სასამართლოს მხრიდან ექსპერტიზის დასკვნა ამ თვალსაზრისითაც არასწორად არის მოყვანილი ფაქტობრივ გარემოებად. აპელანტი ასევე მიუთითებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 4.4 პუნქტში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებაზე და აღნიშნავს, რომ სასამართლომ მტკიცებულებად ჩათვალა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 13 ნოემბრის N--- ბრძანება, ასევე სასამართლოს 2018 წლის 1 ოქტომბრის სხდომის ოქმი, ნაცვლად კანონით

დადგენილი მერის ბრძანებასთან თანდართული მსჯელობის აქტისა, რომელიც არ არსებობს და სახლის ავარიულობის შესახებ ექსპერტიზის დასკვნისა, რომელიც ვერ იარსებებდა იმ დროს. მერიის თანამშრომლის განმარტება რომ აბსურდულია, დასტურდება იმითაც, რომ სახლის ავარიულობის შესახებ ექსპერტის დასკვნა შეიქმნა ნებართვის გაცემიდან 3 წლის შემდეგ, ხოლო ექსპერტის დასკვნის გარეშე, მერი ვერ გაითვალისწინებდა სახლის ავარიულობას.

აპელანტის განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 4.9 პუნქტში სასამართლო საჩივრის განმხილველ ორგანოდ მოიხსენიებს მერიას და ამით თითქოს სამართლიანობის განსჯის პასუხისმგებლობას მას აკისრებს, სინამდვილეში, საჩივრის განმხილველი ორგანო სასამართლოა, ხოლო მერიაში ბრძანების გასაჩივრება ფორმალურაა, რაც დადასტურდა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 17 ივლისის N--- ბრძანებით. მერიამ მერის გადაწყვეტილება სამართლიანად ჩათვალა. მერიამ საერთოდ არ განიხილა გასაჩივრებული სკითხვები. ნაცვლად იმ დარღვევების აღიარებისა, რომელიც მითითებული იყო საჩივარში, იმსჯელა განყენებულ თემაზე და ზოგადად, კანონმდებლობაზე, რომელსაც კავშირი არ აქვს გასაჩივრებულ დარღვევებთან, საბოლოოდ კი, უსაფუძვლოდ დაადგინა, რომ არ არსებობს ბრძანების ბათილად ცნობის საფუძველი. აღსანიშნავია ისიც, რომ მერიამ ასეთ პასუხს 11 თვე მოანდომა, ნაცვლად დადგენილი 1 თვისა.

აპელანტის განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 4.10 პუნქტის მიხედვით, მოსამართლეს მიაჩნია, რომ სახლის ფანჯრების წინ ერთი მეტრის დაშორებით აღმართული 20 მეტრის სიმაღლის ყრუ კედელი საცხოვრებელ პირობებს არ აუარესებს და არსებით ზიანად არ ჩაითვლება. ამჟამად, ამ ფანჯრების წინ 6 მეტრის დაშორებით ასეთივე ფანჯრებიანი სახლის კედელია, რომლის სიმაღლე 16 მეტრია. მოსამართლე იზიარებს მესამე პირის მოსაზრებას, რომელიც არავითარ აუდიტორის დასკვნას არ ეყრდნობა და ლოგიკურად მიიჩნევს, რომ სამეზობლო რაიონში ძვირადღირებული 12 სართულიანი სახლის მშენებლობა გააძვირებს მის გვერდით 6 მეტრში მდგომ 1 სართულიან სახლს, ან გააძვირებს იმ ბინებს, რომლებსაც 4 საათის შემდეგ მზეს დაუბნელებს. სასამართლოს მოსაზრებით, გაზიარებულ უნდა იქნეს მესამე პირის პოზიცია, რომ ი--- ა----- ქუჩაზე ათასობით მანქანა დადის და ავტომანქანების ის რაოდენობა, რაც მას გაზრდილი კოეფიციენტის გამო მოემატება, ვერ ჩაითვლება მნიშვნელოვნად. სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რა გავლენას იქონიებს დღეში 4 საათის განმავლობაში საცობად ქცეული ქუჩის დამატებით დატვირთვა, გამონაბოლქვის გაზრდით, დროით თუ ეკონომიკური რესურსის ფუჭი ხარჯვით და სხვა თანმდევი უარყოფითი მახასიათებლებით. მიუხედავად მოსარჩელების მხრივ მრავალგზის განმარტებისა, სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას დარღვეულ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მოთხოვნა (ახდენს მუხლის ციტირებას). აპელანტი მიუთითებს, რომ ქალაქის მერის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება ამ გადამეტებისთვის სპეციალური შეთანხმების თაობაზე (N---; 13.11.2015წ.) არ შეიცავს არავითარ დასაბუთებას, რითაც დაირღვა ამ სამართლებრივი აქტის მომზადების და

გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები. სასამართლო მიუთითებს 60.1 მუხლზე (ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა), რომლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები, თუმცა გადაწყვეტილებას იღებს საპირისპიროდ.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

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

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

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

3.1. ფაქტობრივი დასაბუთება

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

3.2. სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო ასევე სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის

სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, საქალაქო სასამართლომ სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს.

3.2.1. განსახილველ საქმეზე დავის საგანს წარმოადგენს ქალაქ თბილისში, ი--- ა----- ქუჩა N---ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 13 ნოემბრის №---- ბრძანების, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 27 აპრილის N----- ბრძანებისა და მასზე წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 17 ივლისის N-- ბრძანების ბათილად ცნობა.

დადგენილია, რომ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 13 ნოემბრის N---- ბრძანებით ქალაქ თბილისში, ი--- ა----- ქუჩა №---ში მდებარე მიწის ნაკვეთისათვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) გადამეტების მიზნით, გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საპროექტო წინადადებით, წარმოდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაზღვრა: $k_2=5,5$. სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 26 აპრილის N----- ბრძანებით დაკმაყოფილდა შპს „დ-----ის“ დირექტორის ა-----ს №A----- განცხადება და დამტკიცდა ქალაქ თბილისში, ი--- ა----- ქუჩა №---ში მდებარე, N0----- საკადასტრო კოდის მქონე 1604 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები. აღნიშნული გადაწყვეტილებით საპროექტო მიწის ნაკვეთის ფუნქციადანიშნულებად მიეთითა საცხოვრებელი, მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარების ფუნქციურ ზონად დაფიქსირდა საცხოვრებელი ზონა 6, ხოლო ქალაქგეგმარებითი პარამეტრები განისაზღვრა შემდეგი სახით: $k_1= 0,5$, $k_2=5,5$, $k_3=0,1$. სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 26 აპრილის N----- ბრძანებაზე N0----- საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, ი--- ა----- ქუჩა N---ში მდებარე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებმა (მოსარჩელებმა) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში წარადგინეს საჩივარი და მითითებული ბრძანების ბათილად ცნობა მოითხოვეს, იმ საფუძველით, რომ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 13 ნოემბრის N---- ბრძანებით საპროექტო მიწის ნაკვეთზე უკანონოდ გაიზარდა განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 17 ივლისის N--- ბრძანებით საჩივრები არ დაკმაყოფილდა, ძალაში დარჩა სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 26 აპრილის N----- ბრძანება.

პალატა მიუთითებს, რომ „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 23.2 მუხლის თანახმად, დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვა დამოკიდებულია ქვეყნის და მუნიციპალიტეტის სივრცითი მოწყობის სფეროში მიღებულ გადაწყვეტილებებსა და წინაპირობებზე. შესაბამისმა ადგილობრივი

თვითმმართველობის ორგანოებმა ადგილობრივი პირობების შესაბამისად უნდა დააზუსტონ უფრო მაღალი დონის დაგეგმვის დოკუმენტების მოთხოვნები და შეაჯერონ დაგეგმვის ადგილობრივ მიზნებთან. ამავე მუხლის 23.3 მუხლის შესაბამისად, დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა ხორციელდება დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებისა და მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების პრინციპზე დამყარებული მიწათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტაციის ორსაფეხურიანი სისტემით: ა) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, რომლის ნაწილია დასახლების მთელი ტერიტორიისათვის მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების ზოგადი რუკა;

ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმა, რომლის ნაწილია დასახლების ტერიტორიის ნაწილებისათვის ან მთელი ტერიტორიისათვის მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების დეტალური რუკა.

ამავე კანონის 27.1 მუხლის თანახმად, დასახლებათა მიწათსარგებლობის (უფლებრივი ზონირების) დაგეგმვის არსია დასახლების ტერიტორიისათვის უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების დადგენა, მისი დაყოფა ერთგვაროვანი მახასიათებლებისა და დასაშვები მაჩვენებლების მქონე მიწათსარგებლობის ზონებად, ხოლო 27.4 მუხლის შესაბამისად, „განაშენიანების ძირითადი დებულებებით“, „განაშენიანების რეგულირების წესებით“ და მიწათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტებით ყოველი ზონისათვის დადგენილი სამართლებრივი რეჟიმი გამოიყენება ამ ზონაში განლაგებული ყველა მიწის ნაკვეთის ან/და სხვა უძრავი ქონების (ობიექტების) მიმართ.

მითითებული კანონის 28.4 მუხლის თანახმად, „განაშენიანების რეგულირების წესები“ ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებისათვის შემდეგ ძირითად პარამეტრებს: ა) მიწის ნაკვეთების განაშენიანების მაქსიმალურ კოეფიციენტს; ბ) მიწის ნაკვეთების განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ კოეფიციენტს; გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალურ კოეფიციენტს. ამავე მუხლის მე-5 და მე-6 პუნქტების მიხედვით, მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმებით უფლებრივი ზონირების რუკების საფუძველზე მიწათსარგებლობის ზონების ტიპების დადგენის შედეგად, „განაშენიანების ძირითადი დებულებებისა“ და „განაშენიანების რეგულირების წესების“ შესაბამისად გამოყენება ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული ძირითადი პარამეტრები, ასევე განისაზღვრება განაშენიანების სხვა პარამეტრები, თუკი ისინი დამატებით დადგინდება ამ ზონებისათვის ამ მუხლის მე-3 პუნქტში მოცემული ჩამონათვალიდან. თუ მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა არ მოქმედებს ან შემუშავების სტადიაზეა, ქალაქთმშენებლობითი პროცესი შეიძლება დარეგულირდეს უფლებრივი ზონირების რუკებით (უფლებრივი ზონირების დამოუკიდებელი რუკები).

ამავე კანონის 31.1 მუხლის 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 მეორე პუნქტის თანახმად, სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას გასცემს შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის ორგანო, ხოლო მე-3 პუნქტის შესაბამისად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის წესი დგინდება „განაშენიანების ძირითადი დებულებებითა“ და „განაშენიანების რეგულირების წესებით“.

სადავო 2015 წლის 13 ნოემბრის №---- ბრძანებისა და 2016 წლის 27 აპრილის N--- ---- ბრძანების გამოცემის დროს მოქმედებდა ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“, რომლის 19.14 მუხლით დადგენილი იყო, რომ საცხოვრებელი 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. ამ ზონაში მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტია (კ-1) 0.5, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) - 2,5, ხოლო მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) - 0,1. აღნიშნული „წესების“ 24.3 მუხლის 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.

მითითებული „წესების“ 25.2 მუხლის თანახმად, იმ შემთხვევაში, როდესაც ნებართვის მაძიებელს სურვილი აქვს გაზარდოს განაშენიანების ან/და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მაქსიმალური მაჩვენებელი ან/და უძრავი ობიექტი გამოიყენოს გამოყენების ისეთი სახეობით, რომელიც საჭიროებს სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას, მან მიწის ნაკვეთ(ებ)ის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების მიღებაზე განცხადებაში უნდა დააფიქსიროს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მიღების მოთხოვნა. 25-ე მუხლის მე-3, მე-4 პუნქტების თანახმად კი, ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილებას მშენებლობის ნებართვის ნებისმიერ სტადიაზე იღებს ქ. თბილისის

მუნიციპალიტეტის მერი დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს დასკვნის საფუძველზე.

პალატა ასევე მიუთითებს, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N----- დადგენილებით დამტკიცდა დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, რომელსაც თან ახლავს დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილი - რუკა. აღნიშნული წარმოადგენს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ მიღებულ კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტს და დამუშავებულია “სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ” საქართველოს კანონისა და “ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების” მოთხოვნათა შესაბამისად. მითითებული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი განსაზღვრავს ტერიტორიების გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს, კეთილმოწყობის, გარემოსა და უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ სივრცით-ტერიტორიულ პირობებს, სატრანსპორტო, საინჟინრო და სოციალური ინფრასტრუქტურის, ეკონომიკური განვითარების სივრცით ასპექტებს, აგრეთვე განსახლების ტერიტორიულ საკითხებს და მოქმედებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე.

დადგენილია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N----- დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის მიხედვით, ქ. თბილისში, ი--- ა----- ქუჩა N---ში მდებარე მიწის ნაკვეთი მოქცეულია საცხოვრებელ ზონა 6-ში. ასევე დადგენილია, რომ შპს „დ-----ის“ დირექტორის მიერ 2015 წლის 28 ოქტომბერს წარდგენილი №----- განცხადების განხილვისას მოქმედი კანონდებლობის მიხედვით, თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი უფლებამოსილი იყო, თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს დასკვნის საფუძველზე მიეღო გადაწყვეტილება მოთხოვნილი პარამეტრებით მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტების თაობაზე, თუ შესაბამისი სამშენებლო ნაგებობის მშენებლობას გამართლებულად მიიჩნევდა დასახლების სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და არქიტექტურული, აგრეთვე ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებულ მიზეზებიდან (სოციალური, ეკონომიკური, კულტურული და ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით) გამომდინარე.

სააპელაციო პალატა იზიარებს საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებას, რომ ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით დაგეგმილი მშენებლობა განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონა 6-ში ექცეოდა, ამასთან, თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენელმა მიუთითა ახალი მშენებლობის განსაკუთრებულ მიზეზზე - ავარიული მრავალბინიანი სახლის ახლით ჩანაცვლების საჭიროებაზე, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტება განხორციელდა კანონმდებლობის დაცვით. ამასთანავე, მოსარჩელეებისათვის ამ აქტიდან გამომდინარე პირდაპირი და უშუალო არსებითი ხასიათის ზიანი

დადასტურებული არ არის. სასამართლომ ასევე სწორად მიუთითა, რომ განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებიდან გამომდინარე, საზოგადოებრივი ინტერესის შეზღუდვის დაშვება არქიტექტურული, აგრეთვე ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებული ინტერესისათვის უპირატესობის მინიჭებით, ექცევა ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში და მისი მიზანშეწონილობის შეფასება სცდება სასამართლოს კომპეტენციას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილების მიხედვით, 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 პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. 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.

მართებულია საქალაქო სასამართლოს მოსაზრება, რომ მმართველობის ორგანოს მიერ შეცდომის დაშვების შემთხვევაში, მისი გამოსწორება და ამ მიზნით ადრესატისათვის აღმჭურველი გადაწყვეტილების გაუქმება საჭიროებს კანონიერებისა და კანონიერი ნდობის პრინციპების შეპირისპირების შედეგად თანაზომიერი გადაწყვეტილების მიღებას. მმართველობის კანონიერების პრინციპისა და დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის პრინციპის სამართლიანი ბალანსის დაცვისთვის თითოეულ კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა მოხდეს აღმჭურველი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით ადრესატისადმი მიყენებული ზიანისა და ამ აქტის ბათილად გამოუცხადებლობით მესამე პირებისა და საზოგადოებისთვის მიყენებული ზიანის შეპირისპირება. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილი გარემოებებიდან გამომდინარე, არ დასტურდება, რომ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 13 ნოემბრის N---- ბრძანებით ი-- - ა----- ქუჩა №---ში მდებარე მიწის ნაკვეთისათვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის 2,5-დან 5,5 მდე მომატებით მოსარჩელებს, როგორც აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, ა----- ქუჩა N---ში მდებარე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებს ადგებათ პირდაპირი და უშუალო არსებითი ზიანი (პუნქტი 4.10), მესამე პირებისათვის კი. ამ აქტის ბათილად ცნობით მოსალოდნელი ზიანი ცხადია. ამდენად, არ არსებობს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 13 ნოემბრის N---- ბრძანების ბათილად ცნობის საფუძველი.

3.2.2. სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009

წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 31-ე მუხლის თანახმად, მშენებლობის ნებართვის სფეროში ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო მის სამოქმედო ტერიტორიაზე ახორციელებს ამ დადგენილების შესაბამისად II, III და IV კლასებს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობის ნებართვის გაცემასა და მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობას, მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს ჩაბმის უზრუნველყოფას და კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ამოცანებს. აღნიშნული დადგენილების 37.1 მუხლის თანახმად, მშენებლობის ნებართვა გაცემა სამ სტადიად, გარდა 38-ე და 39-ე მუხლებით დადგენილი შემთხვევებისა (მშენებლობის ნებართვის გაცემა განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე და გამარტივებული წესით), რომელთაგან თითოეულზე მიმდინარეობს დამოუკიდებელი ადმინისტრაციული წარმოება. მხოლოდ წინა სტადიით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებისა და დადებითი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდეგ შეუძლია ნებართვის მაძიებელს მოითხოვოს შემდგომი სტადიის ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება. ამავე დადგენილების 42.1 მუხლის თანახმად, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში უნდა აისახოს კანონმდებლობით, მათ შორის, ამ დადგენილებით განსაზღვრული ის სავალდებულო მოთხოვნები, რომლებიც აუცილებელია მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტების შემუშავებისათვის, ხოლო 43-ე მუხლის შესაბამისად, განაცხადი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ ამ დადგენილების შესაბამისად მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვის გაცემის პირველი სტადიისათვის აუცილებელ, ნებართვის მაძიებლის მიერ მოთხოვნილ პირობებს და იგი მოიცავს ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის შესახებ და მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობების მშენებლობის მიმართ ნებართვის მაძიებლის ძირითად მოთხოვნებს (მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტს, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტს, მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტს, შენობა-ნაგებობების ფუნქციურ დანიშნულებას, შენობა-ნაგებობების სართულიანობასა და გაბარიტებს, სამშენებლო მოედნის მოწყობას საზოგადოებრივი სივრცის/ტერიტორიის გამოყენების შემთხვევაში და საჭიროების შემთხვევაში, ამ დადგენილების შესაბამისად სხვა მონაცემებს.

სააპელაციო პალატა მართებულად მიიჩნევს საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებას, რომ მოცემულ შემთხვევაში დადგენილი გარემოებებიდან გამომდინარე, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის სამსახურის 2016 წლის 26 აპრილის N----- ბრძანებით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენისას არ იკვეთება ისეთი სახის არსებითი დარღვევა, რაც შეიძლება, არქიტექტურის სამსახურის სადავო ბრძანების ბათილობის საფუძველად იქნეს მიჩნეული. მითითებული ბრძანების ბათილად ცნობის საფუძველად მოსარჩელე მხარე საპროექტო მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტების უკანონობას მიიჩნევს, თუმცა შესაბამისი აქტის ნაწილში მისი პრეტენზიები არ იქნა გაზიარებული სასამართლოს მიერ.

საქალაქო სასამართლომ ასევე სწორად მიუთითა, რომ ადმინისტრაციულ საჩივრის განხილვისას მოწმდება გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტი კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით, თანახმად ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის მე-3 ნაწილისა. ამავე მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეამოწმოს, აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას. მოცემულ შემთხვევაში, საჩივრის განმხილველმა ორგანომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის შემდეგ მიიღო გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და არ დასტურდება, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 17 ივლისის N--- ბრძანების მიღებისას ადგილი ჰქონდა პროცედურული ნორმების არსებით დარღვევას. დასახელებული აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში სარჩელის უსაფუძვლობაზე სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 26 აპრილის N----- ბრძანებასთან დაკავშირებული დასკვნები მიუთითებს.

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას. პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, რის გამოც, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრების დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძველები.

5. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის საფუძველზე, აპელანტების - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ი-----"-ის, გ----- ჩ-----ის, ნ---- ღ-----ის, ლ--- კ-----ის და ი----- ყ-----ის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარი, ასევე აპელანტ მ---- ჭ-----ის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 390-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ი-----"-ის გ----- ჩ-----ის, ნ---- ღ-----

ის, ლ— კ-----ის, ი----- ყ-----ის და მ----- ჭ-----ის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;

2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 19 ოქტომბრის 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

მირანდა ერემაძე