



გ ა დ ა ო რ ა ტ ი ა საქართველოს სახელით

30 ნოემბერი, 2018 წელი

ქ.თბილისი

შესავალი ნაწილი
**თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგია**

მოსამართლე-ეკატერინე ჯინჭველაშვილი
სხდომის მდივანი- მამუკა გიორგანაშვილი

მოსარჩელე -ნ-----ი

წარმომადგენელი-ზ-----

მოპასუხე-ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

წარმომადგენელი-თ-----

დავის საგანი- ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა,
ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნები

**1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის
2018 წლის 03 აგვისტოს ბრძანება №01.0-----7 „ქალაქ თბილისში, სო-----
----- განთავსებულ მიწის ნაკვეთზე(საკადასტრო კოდი:
01.72.14.036.1--) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის
კოეფიციენტის კ-2 გადამეტების მიზნით სპეციალური(ზონალური)
შეთანხმების გაცემაზე უარის თქმის შესახებ”(იხ. დაზუსტებული
სასარჩელო განცხადება, ს.ფ. 98-107).**

1.2. დაევალოს მოპასუხეს-ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას(მერს) გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლითაც ნ-----ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდი: N01.72.14.036.1--, არსებულ მშენებარე ობიექტს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2 მიენიჭება 3.0-მდე(იხ. დაზუსტებული სასარჩელო განცხადება, ს.ფ. 98-107).

მოსარჩელის განმარტებით, მის საკუთრებაშია მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით: N01.72.14.036.1--, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ.თბილისი, ს-----

აღნიშნულ მიწის ნაკვეთთან მიმართებით მიმართა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას და მოითხოვა განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის კ2-ის გაზრდა 3.0-მდე. ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის წერილობითი დასკვნის საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ მოსარჩელეს აღნიშნულ კანონიერ მოთხოვნაზე ეთქვა დაუსაბუთებელი უარი(ბრძანება Nბ01.0-----7).

მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით, რის გამოც ითხოვს მის ბათილად ცნობას და ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე - ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მიღებულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, ს-----
----- მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №01.72.14.036.1--, დაზუსტებული ფართობი: 830.00კვ.მეტრი, ნაკვეთის წინა ნომერი:72.14.36.1--- 01.72.14.036.1-- საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ნ-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:
-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი:

26/06/2018(ს.ფ.12-13)

3.1.2. ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 30 მარტის N2480560 ბრძანებით ქ.თბილისში, ს----- საკადასტრო კოდი: N01.72.14.036.1--(ფართი: 830კვ.მეტრი) ინდივიდუალური ორბინიანი საცხოვრებელი სახლის აშენების მიზნით დამტკიცდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები.

ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 24 მაისის №----- ბრძანებით დგინდება, რომ შეტანილი იქნა ცვლილება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ- ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 30 მარტის №----- ბრძანებით დამტკიცებული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში და საპროექტო ობიექტად დაფიქსირდა: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი. ამასთან, ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 30 მარტის №----- ბრძანებით დამტკიცებული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს დაემატა ჩანაწერი: „ღია და დახურული ავტოსადგომის რაოდენობა განისაზღვროს ბინების რაოდენობის შესაბამისად“ დამტკიცებული დანართი შეიცვალოს ახალი დანართით, რომელიც თანდართულია 2017 წლის 3 მაისის №-----8 განაცხადზე. აღნიშნული ბრძანებით დგინდება, რომ წინამდებარე ბრძანება განხილულ იქნეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ -ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 30 მარტის №----- ბრძანებასთან ერთად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 24 მაისის ბრძანება №----- (ს.ფ. 59-61)

3.1.3.2018წლის 02 მაისს მ-----ამ(განმცხადებელი-დამკვეთი) N01--114--6-67 განცხადებით მიმართა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს, ქ.თბილისში, ს-----, მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: N01.72.14.036.1--, ნაკვეთის დანიშნულება-სასოფლო-სამეურნეო, მესაკუთრე-ნ-----ი, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის

მშენებლობისათვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის კ2-ის 3.0-მდე გადამეტების მიზნით სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე მოთხოვნით.

საქმეში წარმოდგენილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 03 აგვისტოს N16-01--21---3 წერილით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს ქ.თბილისში, ს-----
------(საკ. კოდი: N01.72.14.036.1--) არსებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე ეცნობა, რომ განხილული მიწის ნაკვეთი კვეთს არსებულ გზას, ფაქტობრივი მდგომარეობიდან გამომდინარე გზა უნდა იყოს შენარჩუნებული განახლებული მგგ-ს სატრანსპორტო ზონის კონფიგურაციის შესაბამისად, რადგან მოქმედი მგგ-ს სატრანსპორტო ზონის კონფიგურაცია არ ასახავს რეალურ მდგომარეობას, შესაბამისად საჭიროა მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციისა და პროექტის გეგმარების ცვლილება არსებული ქუჩის გათვალისწინებით. ამავე წერილით ეცნობა, რომ ინდივიდუალური საცხოვრებლები და მაღალი ინტენსივობის განაშენიანება საჭიროებს განსხვავებულ სატრანსპორტო დაგეგმვას. ს-----ს(და კონკრეტულად განხილული მიწის ნაკვეთის) ქუჩათა სისტემა არ არის მაღალი ინტენსივობის განაშენიანების შესაბამისი, არსებული ქუჩათა ქსელი და მიმდებარე განაშენიანების უსისტემოება ასევე ართულებს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ეფექტური მიწოდების შესაძლებლობას. შესაბამისად, ცალკეულ ნაკვეთზე მსჯელობა ერთიანი განვითარების კონცეფციის არქონის შემთხვევაში მოკლებულია აზრს. შესაბამისად, ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური მიიჩნევს, რომ ჩარჩო გეგმის შემუშავებამდე მაქსიმალური კოეფიციენტის კ2-ის გადამეტებაზე მსჯელობა არ არის მიზანშეწონილი.

საქმეში წარმოდგენილი „სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 03 აგვისტოს №-----41 დასკვნით დგინდება, რომ განხილული იქნა 2018 წლის 02 მაისის N01--114---6-67 განცხადება(განმცხადებელი-დამკვეთ მ-----ა), რომელიც ეხებოდა ქ.თბილისში, ს-----, მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: N01.72.14.036.1--, ნაკვეთის დანიშნულება-სასოფლო-სამეურნეო, მესაკუთრე-ნ-----ი, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის კ2-ის 3.0-მდე გადამეტების მიზნით სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების გაცემას

და დადგინდა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე საკადასტრო ერთეულები ქაოტურად არის რეგისტრირებული, არსებული სიტუაციით პრობლემას წარმოადგენს დაინტერესებაში არსებული კვარტლების შიდა გზები და მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონები, ფაქტობრივი მდგომარეობით არსებული მისასვლელი სამანქანო გზა კვეთს საპროექტო მიწის ნაკვეთს. ამასთან საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად გადაგზავნილ იქნა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურში, რომელიც თავის მხრივ აფიქსირებს უარყოფით პოზიციას აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარებასთან დაკავშირებით(წერილი №16-01--21----3 03.08.2018), შესაბამისად ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების გაცემა მიზანშეწონილი არ არის, რის გამოც გაცემული იქნა უარყოფითი დასკვნა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 03 აგვისტოს N16-01--21----3 წერილი (ს.ფ. 78)

- „სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 03 აგვისტოს №-----41 დასკვნა(ს.ფ. 16-19)

3.1.4. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 03 აგვისტოს №ბ01.0-----7 ბრძანებით, უარი ეთქვა ქალაქ თბილისში, სო----- განთავსებული მიწის ნაკვეთებზე(საკადასტრო კოდი: N01.72.14.036.01--) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის კ-2-ის 3.0-მდე გადამეტების მიზნით, სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების გაცემას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 03 აგვისტოს ბრძანება №ბ01.0-----7 „ქალაქ თბილისში, სო----- განთავსებულ მიწის ნაკვეთზე(საკადასტრო კოდი: 01.72.14.036.1--) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის კ-2 გადამეტების მიზნით სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების გაცემაზე უარის თქმის შესახებ“(ს.ფ. 20)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, მხარეები ადმინისტრაციული საქმის განხილვისას სარგებლობენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა დადასტურდეს ეს ფაქტები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელემ ვერ უზრუნველყო იმ გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარმოდგენა, რომელზეც იგი ამყარებდა თავის სასარჩელო მოთხოვნას. ამასთან, მის მიერ წარმოდგენილი არ არის რაიმე სახის წერილობითი მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა, რომ ადმინისტრაციული აქტის გამოცემისას დარღვეულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა, რადგან ადგილი არა აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, სადავო გადაწყვეტილება

მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, რის გამოც ნ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილება, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 16 იანვრის N10-16 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის დებულება“, „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე, 32-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

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

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

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 03 აგვისტოს ბრძანება №ბ01.0-----7 „ქალაქ თბილისში, სო----- განთავსებულ მიწის ნაკვეთზე(საკადასტრო კოდი: 01.72.14.036.1--) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის კ-2 გადამეტების მიზნით

სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების გაცემაზე უარის თქმის შესახებ”, წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რომლის კანონშესაბამისობაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში და დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს გასაჩივრებული აქტის შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, ასევე სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

6.2. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ” საქართველოს კანონი ქვეყნის მდგრადი განვითარებისა და მოსახლეობის ჯანსაღი და უსაფრთხო საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოთი უზრუნველყოფის მიზნით არეგულირებს სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის პროცესს, მათ შორის, განსახლების, დასახლებათა, ინფრასტრუქტურის განვითარებას, კულტურული მემკვიდრეობისა და გარემოს დაცვის მოთხოვნათა გათვალისწინებით, და ადგენს ამ სფეროში სახელმწიფო ხელისუფლების ორგანოების, ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებებსა და მოვალეობებს. დასახლებული კანონის მე-4 მუხლით განსაზღვრულია კანონის მიზნები და ამოცანები, ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ა” ქვეპუნქტის თანახმად, ამ კანონის ერთ-ერთ ამოცანას წარმოადგენს ტერიტორიებისა და დასახლებათა განვითარება სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პრინციპებით, რომლებიც ეკონომიკური და სხვა საქმიანობის გარემოზე უარყოფითი ზემოქმედების მინიმალიზებით, ტერიტორიებისა და ბუნებრივი რესურსების რაციონალური გამოყენებით უზრუნველყოფს ახლანდელი და მომავალი თაობებისათვის ჯანსაღი საცხოვრებელი გარემოს არსებობას, ხოლო „ბ” ქვეპუნქტის თანახმად კი, ქვეყნის ტერიტორიაზე სრულყოფილი, თანაბარი საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოს და პირობების შექმნა(„თანაბარი შესაძლებლობების სივრცე”).

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ” საქართველოს კანონის 31-ე მუხლი განსაზღვრავს შენობა-ნაგებობების პარამეტრების გადამეტების წინაპირობებს. კერძოდ,- დასახლებული მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „განაშენიანების რეგულირების წესებით“ დადგენილი იმ ძირითადი პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლები, რომლებიც მოცემულია ამ კანონის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტში ან დადგენილია იმავე მუხლის მე-5 და მე-6 პუნქტების მიხედვით, შეიცვლება ამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ან სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე, თუ:

ა)ამას მოითხოვს დასახლების სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და არქიტექტურული, აგრეთვე ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებული მიზეზები;

ბ)ცვლილება კომპენსირდება სხვა ღონისძიებებით;

გ) ამას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები.

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

სასამართლო განმარტავს, რომ სწორედ „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული იქნა „ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“, რომელიც არეგულირებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიებისათვის ქალაქმშენებლობის სპეციფიკურ სამართლებრივ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ამ სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს.

6.3. ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 15.1 მუხლის თანახმად, უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით დედაქალაქის ტერიტორია იყოფა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გადაწყვეტების შესაბამის ზოგად ფუნქციურ ზონებად და განაშენიანების რეგულირების გეგმების გადაწყვეტების შესაბამის კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად(ქვეზონებად). ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, თბილისის ტერიტორიაზე ერთ-ერთ ზოგად ფუნქციურ ზონას წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონა(სზ), რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების ტერიტორიებს.

ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 19.1 მუხლის თანახმად, ჩამოყალიბებული განაშენიანების პირობებში, როდესაც კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ისათვის, განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული რეგლამენტების დასადგენად არ არის აუცილებელი განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამუშავება, სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები ან/და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები შეიძლება დადგინდეს: ა)დაგეგმარებითი თვალსაზრისით მოწესრიგებული ტერიტორიის(მაგ.: კვარტალის) კვლევის საფუძველზე მიღებული არსებული მდგომარეობის შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, როდესაც მიწის ნაკვეთ(ებ)ი წარმოადგენენ ასეთი კვარტალის ნაწილს; ბ)მიწის ნაკვეთ(ებ)ის პერიმეტრის 50 მეტრის გარშემო მდებარე

ტერიტორიის კვლევის საფუძველზე მიღებული არსებული მდგომარეობის შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, როდესაც მიწის ნაკვეთ(ებ)ი წარმოადგენენ დაურეგულირებელი/მოუწესრიგებელი განაშენიანების ნაწილს(მიწის ნაკვეთ(ებ)ის პერიმეტრის 50 მეტრის გარშემო ტერიტორიაში იგულისხმება ყველა ის მიწის ნაკვეთი, რომელიც შეხებაშია ამ მიწის ნაკვეთ(ებ)ის 50 მეტრის გარშემო ტერიტორიასთან). ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, კვლევის არეალი განისაზღვრება ყველა ცალკეულ შემთხვევაში ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი თბილისის მერიის სტრუქტურული ერთეულის მიერ.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქ.თბილისი, ს-----
-----ში მდებარე №01.72.14.036.1-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი(დაზუსტებული ფართობი: 830.00კვ.მეტრი მესაკუთრე- ნ-----
-----ი) მდებარეობს საცხოვრებელ ზონაში 5-ში(სზ-5). ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების 15.5 მუხლის „ნ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი ზონა 5(სზ-5) არის საშუალო ინტენსივობის შერეული საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების(და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. მე-16.1 მუხლის „ნ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, მითითებულ ზონაში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები. ამასთან, საცხოვრებელ ზონა 5-ში მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი(კ1)-0,5, ხოლო მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი(კ2)- 2,1.

ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 21-ე მუხლით განსაზღვრულია განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა. დასახელებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა დაუშვებელია, გარდა ამ მუხლით განსაზღვრული შემთხვევებისა. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა შესაძლებელია, თუ:

ა) ცვლილებას მოითხოვს დედაქალაქის ტერიტორიების განვითარებასთან დაკავშირებული განსაკუთრებული (სოციალური, ეკონომიკური, ფორსმაჟორული და სხვა მსგავსი) მიზეზები;

ბ) ცვლილება წონასწორდება ან კომპენსირდება იმგვარი ზომებით,

რომელთა გატარება უზრუნველყოფს ჯანსაღი საცხოვრებელი და სამუშაო პირობების მოთხოვნების შელახვისა და გარემოზე არახელსაყრელი ზემოქმედების თავიდან აცილებას, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოთხოვნების დაკმაყოფილებას;

გ) ცვლილებას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები.

ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, განაშენიანების რეგულირების პარამეტრიდან შეცვლას ექვემდებარება: ა) განაშენიანების რეგულირების გეგმით – კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლები, მიწის ნაკვეთის ფართობის ან/და ზომების ზღვრული მაჩვენებლები მინიმალური მოთხოვნების გამკაცრების გზით, გარდა განაშენიანების რეგულირების წესების 24-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა; ბ) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით – კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლები. ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, იმ განაშენიანების რეგულირების გეგმებთან დაკავშირებით, რომელთა ფარგლებში გათვალისწინებულია ცალკეულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე კ-1 ან/და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლ(ებ)ის გადამეტება, ასეთ ობიექტებზე, კ-2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლ(ებ)ის გადამეტების შემთხვევაში, „ადგილობრივი მოსაკრებლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებისათვის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებად მიიჩნევა დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ის ნაწილი, რომლითაც განსაზღვრულია კ-2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლ(ებ)ის გადამეტება და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის განსაზღვრული მოსაკრებლის ოდენობის თანხა გადაიხდებინება „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის №17-49 დადგენილებით დამტკიცებული ინსტრუქციის შესაბამისად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე. მითითებული მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად კი, კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება დასაშვებია ერთჯერადად მხოლოდ ქვემოთ ჩამოთვლილ შემთხვევებში:

ა) რთული რელიეფის მიწის ნაკვეთებზე საცხოვრებელი ტერასული შენობებისა და მათი კომპლექსების მშენებლობისას, გეგმარებითი სპეციფიკიდან გამომდინარე კ-1 ცვლილება – არაუმეტეს 0,7-მდე, თუმცა კ-3 არანაკლებ 0,2 გამოყენების პირობით;

ბ) ცზ-ში და შზ-ში შენობა-ნაგებობების მშენებლობებზე, გარდა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისა ან/და საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობისა. აღნიშნული არ ეხება იმ მიწის ნაკვეთებს, რომლებზეც განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში გათვალისწინებულია კ-1 ან/და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლ(ებ)ის გადამეტება;

გ) პზ-ში ნებისმიერი ფუნქციის, მათ შორის, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ან/და საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობისას;

დ) ამ დადგენილების ამოქმედებამდე არანაკლებ სამი წლით ადრე დაწყებულია ადმინისტრაციული წარმოება მშენებლობის ნებართვის გაცემის მიზნით, საპროექტო ტერიტორიაზე ნაწარმოებია სამშენებლო სამუშაოები და მშენებლობის დასრულება ვერ ხერხდება გარკვეული ობიექტური მიზეზების გამო.

ე) როდესაც გადამეტება გამოწვეულია განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამო ობიექტებისათვის ამ წესის 24-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენით.

ვ) როდესაც ხდება ავარიული შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლება, რომლის ავარიულობის ხარისხი უშუალო საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლეს ან/და ჯანმრთელობას და ექვემდებარება გადაუდებელ დემონტაჟს.

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

6.4. სასამართლო განმარტავს, რომ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 22-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სპეციალური(ზონალური) შეთანხმება წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საგამონაკლისო წესს და მისი გაცემა დასაშვებია მხოლოდ ამ წესებით განსაზღვრულ შემთხვევებში, ამ მუხლით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება გაიცემა კონკრეტული მიწის

ნაკვეთისათვის: ა)კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების განაშენიანების რეგულირების წესებით დადგენილი ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტებისთვის; ბ)გამოყენების ისეთი სახეობის დაშვებაზე, რაც განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებით საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას; გ)შეუსაბამო სტატუსის მქონე უძრავი ობიექტების გამოყენებასა და განაშენიანებასთან დაკავშირებული ქმედებისათვის; დ)იძულებით (განპირობებული) შეუსაბამო უძრავი ობიექტებისათვის ინდივიდუალური პარამეტრების დასადგენად. დასახელებული მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, უძრავი ობიექტის სპეციალური(ზონალური) შეთანხმებით ნებადართულ სახეობაზე სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებია, თუ დასაბუთდება ქვემოთ ჩამოთვლილი ყველა გარემოება: ა) გამონაკლისი საჭიროა ტერიტორიის რაციონალური და ეფექტური გამოყენებისთვის; ბ) არ იცვლება მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი. დასახელებული მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების მოთხოვნას ნებართვის მაძიებელმა უნდა დაურთოს შესაბამისი ქალაქთმშენებლობითი კვლევა ამ წესების მე-19 მუხლის პირველი, მე-2 და მე-3 პუნქტების ანალოგიით და შეთანხმების გაცემის მიზანშეწონილობის დასაბუთება, საჯარო და კერძო ინტერესების ჩვენებით. დასახელებული მუხლის მე-8 პუნქტის თანახმად, ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობას იღებს თბილისის მერიის სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეული, თუ ახალი მშენებლობისათვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტების შედეგად მაქსიმალური საანგარიშო ფართობი აღემატება 5000 კვ.მ.-ს ან ხორციელდება ამავე საანგარიშო ფართობის შენობა-ნაგებობის საგამონაკლისო სახეობაზე დაშვება(გარდა ღამის კლუბის, სასაწყობო, საწარმოო და სამრეწველო ობიექტების, საგამოფენო დარბაზის, მუზეუმის, ბიბლიოთეკის, საკულტო ნაგებობისა). ხოლო ამავე მუხლის მე-9 პუნქტის თანახმად კი, სპეციალურ(ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილებას იღებს თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი, ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართული სტრუქტურული ერთეულების დასკვნის საფუძველზე.

სასამართლო განმარტავს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018წლის 16 იანვრის N10-16 დადგენილებით დამტკიცებული იქნა „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის დებულება“, რომლის 1.1 მუხლის თანახმადაც, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური(შემდგომში – სამსახური) არის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის(შემდგომში – თბილისი) მერიის სტრუქტურული ერთეული, რომელიც უზრუნველყოფს თბილისის მდგრად და თანაბარ ურბანულ განვითარებას, ინტეგრირებული, ინკლუზიური და უსაფრთხო

საქალაქო გარემოს ფორმირებას.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 16 იანვრის N10-16 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის დებულების“ 2.1 მუხლის თანახმად, სამსახურის ძირითადი ამოცანებია: ა) თბილისის ტერიტორიაზე, აგლომერაციის გათვალისწინებით, მდგრადი ურბანული განვითარების მუნიციპალური პოლიტიკის შემუშავება და გატარება, შესაბამისი კვლევითი და ანალიტიკური საქმიანობის წარმოება; ბ) თბილისის ადმინისტრაციული საზღვრებით დადგენილ ტერიტორიაზე მიმდინარე ქალაქთმშენებლობითი პროცესების მართვა; გ) ცალკეული ტერიტორიების მდგრადი განვითარების სტრატეგიების განსაზღვრა და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის მომზადება. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრულია სამსახურის ძირითადი ფუნქციები, კერძოდ, - დასახელებული პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სამსახურის ძირითად ფუნქციას წარმოადგენს თბილისის ადმინისტრაციული საზღვრებით დადგენილ ტერიტორიაზე აგლომერაციის გათვალისწინებით, მდგრადი ურბანული განვითარების მუნიციპალური პოლიტიკის შემუშავება, განხორციელების კოორდინაცია და მონიტორინგი; „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თბილისის ადმინისტრაციული საზღვრებით დადგენილ ტერიტორიაზე მიმდინარე ქალაქთმშენებლობითი პროცესების მართვა და კონტროლი; „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების, მათი ნაწილების დამტკიცების ან/და მათში ცვლილებების შეტანის თაობაზე თვითმმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებათა პროექტებისა და დასკვნების მომზადება და შესაბამისი ორგანოებისთვის მათი გადაგზავნის უზრუნველყოფა; „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციული საზღვრებით დადგენილ ტერიტორიაზე დაგეგმარებითი საქმიანობის წარმოება; „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თავისი უფლებამოსილებების განხორციელების მიზნით კვლევითი და ანალიტიკური საქმიანობის განხორციელება; „ნ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სამსახურის კომპეტენციაში შემავალი უფლებამოსილების ფარგლებში დასკვნებისა და რეკომენდაციების მომზადება.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2018 წლის 02 მაისს მ-----
--ამ(განმცხადებელი-დამკვეთი) N01--114---6-67 განცხადებით მიმართა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს ქ.თბილისში, ს-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: N01.72.14.036.1--, ნაკვეთის დანიშნულება-სასოფლო-სამეურნეო, მესაკუთრე-ნ-----ი, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის კ2-ის 3.0-მდე გადამეტების მიზნით სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე მოთხოვნით.

საქმეში წარმოდგენილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 03 აგვისტოს N16-01--21----3 წერილით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს ქ.თბილისში, ს-----
-(საკ. კოდი: N01.72.14.036.1--) არსებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე ეცნობა, რომ განხილული მიწის ნაკვეთი კვეთს არსებულ გზას, ფაქტობრივი მდგომარეობიდან გამომდინარე გზა უნდა იყოს შენარჩუნებული განახლებული მგგ-ს სატრანსპორტო ზონის კონფიგურაციის შესაბამისად, რადგან მოქმედი მგგ-ს სატრანსპორტო ზონის კონფიგურაცია არ ასახავს რეალურ მდგომარეობას, შესაბამისად საჭიროა მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციისა და პროექტის გეგმარების ცვლილება არსებული ქუჩის გათვალისწინებით. ამავე წერილით ეცნობა, რომ ინდივიდუალური საცხოვრებლები და მაღალი ინტენსივობის განაშენიანება საჭიროებს განსხვავებულ სატრანსპორტო დაგეგმვას. ს-----ს(და კონკრეტულად განხილული მიწის ნაკვეთის) ქუჩათა სისტემა არ არის მაღალი ინტენსივობის განაშენიანების შესაბამისი, არსებული ქუჩათა ქსელი და მიმდებარე განაშენიანების უსისტემოება ასევე ართულებს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ეფექტური მიწოდების შესაძლებლობას. შესაბამისად, ცალკეულ ნაკვეთზე მსჯელობა ერთიანი განვითარების კონცეფციის არქონის შემთხვევაში მოკლებულია აზრს. შესაბამისად, ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური მიიჩნევს, რომ ჩარჩო გეგმის შემუშავებამდე მაქსიმალური კოეფიციენტის კ2-ის გადამეტებაზე მსჯელობა არ არის მიზანშეწონილი.

საქმეში წარმოდგენილი „სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 03 აგვისტოს №-----41 დასკვნით დგინდება, რომ განხილული იქნა 2018 წლის 02 მაისს N01--114---6-67 განცხადება(განმცხადებელი-დამკვეთ მ-----ა), რომელიც ეხებოდა ქ.თბილისში, ს-----, მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: N01.72.14.036.1--, ნაკვეთის დანიშნულება-სასოფლო-სამეურნეო, მესაკუთრე-ნ-----ი, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის კ2-ის 3.0-მდე გადამეტების მიზნით სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების გაცემას და დადგინდა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე საკადასტრო ერთეულები ქაოტურად არის რეგისტრირებული, არსებული სიტუაციით პრობლემას წარმოადგენს დაინტერესებაში არსებული კვარტლების შიდა გზები და მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონები, ფაქტობრივი მდგომარეობით არსებული მისასვლელი სამანქანო გზა კვეთს საპროექტო მიწის ნაკვეთს. ამასთან საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად გადაგზავნილ იქნა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის

ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურში, რომელიც თავის მხრივ აფიქსირებს უარყოფით პოზიციას აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარებასთან დაკავშირებით(წერილი №16-01--21----3 03.08.2018), შესაბამისად ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების გაცემა მიზანშეწონილი არა არის, რის გამოც გაცემული იქნა უარყოფითი დასკვნა.

ხოლო ამის შემდგომ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 03აგვისტოს №ბ01.0-----7 ბრძანებით, უარი ეთქვა ქალაქ თბილისში, სო-----
----- განთავსებული მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.036.01--) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის კ-2-ის 3.0-მდე გადამეტების მიზნით, სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების გაცემას.

6.5. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლით განსაზღვრულია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საქმის გარემოებათა სრულყოფილი გამოკვლევის ვალდებულება, კერძოდ- ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციულ წარმოებაში გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

დასახელებული ნორმის ანალიზის საფუძველზე იმისათვის, რათა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის სავალდებულო წინაპირობას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება სწორედ ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიაჩნია, რომ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამ(მერი)კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის შესაბამისად, საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევის შემდეგ მიიღო გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი

აქტი- 2018 წლის 03 აგვისტოს №01.0-----7 ბრძანება, მოსარჩელე მხარემ კი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლით განსაზღვრული მოთხოვნების შესაბამისად, ვერ დაასაბუთა, თუ რატომ ეწინააღმდეგება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება კანონს და კონკრეტულად რა გარემოება არ იქნა გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, რომლის გამოკვლევისა და დადგენის შემთხვევაში, შესაძლებელი იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილების მიღება.

სასამართლო ასევე დამატებით მიუთითებს, რომ კოეფიციენტის გაზრდის საკითხზე გადაწყვეტილების მიღება ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის დისკრეციულ უფლებამოსილებათა რიგს განეკუთვნება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დისკრეციული უფლებამოსილება არის უფლებამოსილება, რომელიც ადმინისტრაციულ ორგანოს ან თანამდებობის პირს ანიჭებს თავისუფლებას საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან შეარჩიოს ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება. ამავე კოდექსის მე-6 მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განხორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში. განსახილველ შემთხვევაში კი ასეთ ფარგლებს წარმოადგენს ქ.თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები, რომელიც ითვალისწინებს კოეფიციენტების გადამეტების შესაძლებლობას, მხოლოდ გარკვეული პირობების არსებობის შემთხვევაში და ყოველი კონკრეტული შემთხვევა საჭიროებს შესაბამის დასაბუთებას. ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია განხორციელოს დისკრეციული უფლებამოსილება მხოლოდ იმ მიზნით, რომლის მისაღწევადაც მინიჭებული აქვს ეს უფლებამოსილება, ხოლო მე-7 მუხლის თანახმად, დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას არ შეიძლება გამოიყენოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, თუ პირის კანონით დაცული უფლებებისა და ინტერესებისათვის მიყენებული ზიანი არსებითად აღემატება იმ სიკეთეს, რომლის მისაღებადაც იგი გამოიყენა.

განსახილველ შემთხვევაში როგორც აღინიშნა საქმეში წარმოდგენილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 03 აგვისტოს №16-01--21----3 წერილი, რომლითაც ირკვევა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს ქ.თბილისში, ს------(საკ. კოდი:

N01.72.14.036.1--) არსებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე ეცნობა, რომ განხილული მიწის ნაკვეთი კვეთს არსებულ გზას, ფაქტობრივი მდგომარეობიდან გამომდინარე გზა უნდა იყოს შენარჩუნებული განახლებული მგგ-ს სატრანსპორტო ზონის კონფიგურაციის შესაბამისად, რადგან მოქმედი მგგ-ს სატრანსპორტო ზონის კონფიგურაცია არ ასახავს რეალურ მდგომარეობას, შესაბამისად საჭიროა მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციისა და პროექტის გეგმარების ცვლილება არსებული ქუჩის გათვალისწინებით. ამავე წერილით ეცნობა, რომ ინდივიდუალური საცხოვრებლები და მაღალი ინტენსივობის განაშენიანება საჭიროებს განსხვავებულ სატრანსპორტო დაგეგმვას. ს-----ს(და კონკრეტულად განხილული მიწის ნაკვეთის) ქუჩათა სისტემა არ არის მაღალი ინტენსივობის განაშენიანების შესაბამისი, არსებული ქუჩათა ქსელი და მიმდებარე განაშენიანების უსისტემოება ასევე ართულებს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ეფექტური მიწოდების შესაძლებლობას. შესაბამისად, ცალკეულ ნაკვეთზე მსჯელობა ერთიანი განვითარების კონცეფციის არქონის შემთხვევაში მოკლებულია აზრს. შესაბამისად, ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური მიიჩნევს, რომ ჩარჩო გეგმის შემუშავებამდე მაქსიმალური კოეფიციენტის კ2-ის გადამეტებაზე მსჯელობა არ არის მიზანშეწონილი. საქმეში ასევე წარმოდგენილია „სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 03 აგვისტოს №-----41 დასკვნა, რომლითაც დგინდება, რომ განხილული იქნა 2018 წლის 02 მაისის N01--114---6-67 განცხადება(განმცხადებელი-დამკვეთ მ-----ა), რომელიც ეხებოდა ქ.თბილისში, ს-----, მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: N01.72.14.036.1--, ნაკვეთის დანიშნულება-სასოფლო-სამეურნეო, მესაკუთრე-ნ-----ი, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის კ2-ის 3.0-მდე გადამეტების მიზნით სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების გაცემას და დადგინდა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე საკადასტრო ერთეულები ქაოტურად არის რეგისტრირებული, არსებული სიტუაციით პრობლემას წარმოადგენს დაინტერესებაში არსებული კვარტლების შიდა გზები და მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონები, ფაქტობრივი მდგომარეობით არსებული მისასვლელი სამანქანო გზა კვეთს საპროექტო მიწის ნაკვეთს. ამასთან საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად გადაგზავნილ იქნა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურში, რომელიც თავის მხრივ აფიქსირებს უარყოფით პოზიციას აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარებასთან დაკავშირებით(წერილი №16-01--21---3 03.08.2018), შესაბამისად ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების გაცემა მიზანშეწონილი არ არის, რის გამოც გაცემული იქნა უარყოფითი დასკვნა. აღნიშნულით დასტურდება, რომ ქ.თბილისის

მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამისი სამსახურების მიერ თავიანთი კომპეტენციის ფარგლებში გაცემული იქნა დასკვნები, რომლებიც ეყრდნობა საპროექტო მიწის ნაკვეთს და მიმდებარე ტერიტორიის განაშენიანების ანალიზს როგორც სატრანსპორტო, ასევე ურბანული განვითარების კუთხით. სწორედ დასახელებული დასკვნების, საქმეში არსებული მტკიცებულებების ერთობლიობაში ანალიზის საფუძველზე, სასამართლოს მოსაზრებით, ამ კონკრეტულ შემთხვევაში სახეზეა გარემოება, როდესაც საჯარო და კერძო ინტერესების თანაფარდობის გათვალისწინებით, საჯარო ინტერესი უპირატესად(აღმატებულად) დაცვის ღირსია მოსარჩელის ინტერესთან შედარებით და რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით პირის(მოსარჩელე მხარე) კანონით დაცული უფლებებისა და ინტერესებისათვის მიყენებული ზიანი არსებითად აღემატება იმ სიკეთეს, რომლის მისაღებადაც იგი გამოიცა. შესაბამისად, ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, ამ კონკრეტულ შემთხვევაში სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ დასტურდება მოპასუხის მიერ დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელება კანონით დადგენილი ფარგლებს გადაცილებით ან/და იმ მიზნის უგულვებელყოფით, რა მიზნითაც მას მინიჭებული აქვს აღნიშნული უფლებამოსილება,

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

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60¹-ე მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება, ხოლო მოსარჩელის მიერ სასამართლოში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3 მუხლის შესაბამისად ვერ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ სადაო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემთხვევაში ადგილი ჰქონდა კანონით დადგენილი ისეთ პროცედურული ნორმების არსებით დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც ზემოაღნიშნულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, ნ-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა, რადგან ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, რის გამოც სასარჩელო მოთხოვნა „ქალაქ თბილისში, სო-----
----- განთავსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.72.14.036.1--) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის კ-2 გადამეტების მიზნით სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების გაცემაზე უარის თქმის შესახებ“ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 03 აგვისტოს № 01.0-----7 ბრძანების ბათილად ცნობასა და მოპასუხე მხარისათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების თაობაზე, რომლითაც ნ-----ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდი: N01.72.14.036.1--, არსებულ მშენებარე ობიექტს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2 მიენიჭება 3.0-მდე, უსაფუძვლოა და სარჩელს სრულად უნდა ეთქვა უარი დაკმაყოფილებაზე.

7. საპროცესო ხარჯები

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, ხოლო ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო ხარჯებს მოიცავს სახელმწიფო ბაჟი, რაც მოსარჩელის მიერ გადახდილია დავის საგნის მოცულობის პროპორციულად-100(ასი) ლარის ოდენობით. ამასთან, ნ-----
-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს. ამდენად, სასამართლო თვლის, რომ არ არსებობს მოსარჩელეზე სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების

სამართლებრივი საფუძველი, ხოლო მის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი კი უნდა ჩაითვალოს ბიუჯეტში გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, 22-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ნ-----ის სარჩელი მოპასუხე- ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ ადმინისტრაციულ-ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის, ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში(მდებარე: ქ.თბილისი, გრ.რობაქიძის გამზირი №7ა), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან 14(თოთხმეტი) დღის ვადაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის(მდებარე: ქ.თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. №6) მეშვეობით.

მოსამართლე

ეკატერინე ჯინჭველაშვილი