



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე N3/4339-16

19 ოქტომბერი, 2018

წელი

ქ.

თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია მოსამართლე ანა ჩხეტია სხდომის მდივანი მამუკა გიორგანაშვილი

მოსარჩელები - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ი-----", გ-----, ნ-----, ლ-----, ი-----, მ-----

წარმომადგენლები - გ-----, ოთარ ნარჩემაშვილი

მოპასუხე - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

წარმომადგენელი - შ-----

მოპასუხე - სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური

წარმომადგენლები - გ-----, გ-----

მესამე პირი - შპს "დ-----", ა-----

წარმომადგენელი - ლ-----, ლ-----

მესამე პირი - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----“

წარმომადგენელი - ბ----- (თავმჯდომარე)

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნები

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 13 ნოემბრის №4--- ბრძანება ქალაქ თბილისში, ი----- N---ში მდებარე მიწის ნაკვეთისათვის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე;

2.1. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 27 აპრილის N2----- ბრძანება და მასზე წარდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 17 ივლისის N-- - ბრძანება.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხეების წარმომადგენლებმა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს მის უსაფუძვლობაზე მითითებით.

3. მესამე პირების პოზიცია

3.1. შპს "დ-----ის" წარმომადგენლები არ დაეთანხმნენ სარჩელს მის უსაფუძვლობაზე მითითებით:

3.2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ი-----ის“ წარმომადგენელი არ დაეთანხმა სარჩელს მის უსაფუძვლობაზე მითითებით.

4. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1. 2015 წლის 28 ოქტომბერს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს შპს „დ-----ის“ დირექტორმა ა-----ამ №A-----7 განცხადების მიმართა, რომლითაც ქალაქ თბილისში, ი-----ა №---ში მდებარე, N----- საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთზე ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდა მოითხოვა. მოთხოვნასთან დაკავშირებით შედგენილი განმარტებითი ბარათის მიხედვით, N----- 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 შენობებისაგან 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.

მტკიცებულება: სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის N2----- მიმართვა (ტომი 1, ს.ფ. 177-178), განმარტებითი ბარათი (N3----- საქმის ტომი 2, ს.ფ. 117, 118), ამონაწერის მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან (ტომი 1 ს.ფ. 227-229).

4.2. ქალაქ თბილისში, ი-----ა №---ში მდებარე, N----- საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ი-----ის საკუთრებას. აღნიშნულ ნაკვეთზე არსებული 5-სართულიანი შენობა-ნაგებობის ძირითადი ნაწილი აშენებულია 1935-1937 წლებში და მისი ტექნიკური მდგომარეობა, წარმოებული საინჟინრო ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით, სეისმურ ნორმებთან შეუსაბამობისა და სხვადასხვა ტიპის მე-2 და მე-3 ხარისხის დაზიანებების გათვალისწინებით, არაადაკმაყოფილებელია. იგივე დასკვნის მიხედვით, შენობის შემდგომი უსაფრთხო ექსპლუატაციისათვის საჭიროა გარკვეული სარეაბილიტაციო-გაძლიერების სამუშაოების ჩატარება,

რაც, არსებული ტექნიკური შესაძლებლობებიდან გამომდინარე, შესაძლებელია, მაგრამ, ჩასატარებელი სამუშაოების მოცულობიდან, სირთულიდან და სავარაუდო ღირებულებიდან გამომდინარე - არარენტაბელური.

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ტომი 1, ს.ფ. 311-315), ექსპერტიზის დაკვნა (ტომი 3, ს.ფ. 28-43).

4.3. ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს მიერ 2015 წლის 29 ოქტომბრის N-- სხდომაზე მიღებული გადაწყვეტილებით შპს „დ-----ის“ დირექტორის ა-----ს N№A-----7 განცხადებას მიწის ნაკვეთისათვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი მომატების თაობაზე მიეცა თანხმობა.

მტკიცებულება: კომისიის სხდომის ოქმი (ტომი 1, ს.ფ. 194-196).

4.4. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 13 ნოემბრის N4--- ბრძანებით ქალაქ თბილისში, ი-----ა N№---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 N№---ში მდებარე მიწის ნაკვეთისათვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) გადამეტების განსაკუთრებულ მიზეზს ამ ნაკვეთზე არსებული ნაგებობის ავარიული მდგომარეობა და მისი ახალი ნაგებობით ჩანაცვლების საჭიროება წარმოადგენდა.

მტკიცებულება: თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 13 ნოემბრის N4--- ბრძანება (ტომი 1, ს.ფ. 193), 2018 წლის 8 ოქტომბრის სხდომის ოქმი, 10:32:49-10:34:00.

4.5. 2016 წლის 25 მარტს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს შპს „დ-----ის“ დირექტორის N№----- განცხადება წარედგინა, რომლითაც განმცხადებელმა ქალაქ თბილისში, ი-----ა N№---ში მდებარე, N----- საკადასტრო კოდის 1604 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების გაცემა მოითხოვა.

მტკიცებულება: N№----- განცხადებაზე სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის ბრძანება, გადაწყვეტილებები და წარდგენილი მასალები (ტომი 1, ს.ფ. 153-181).

4.6. სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 26 აპრილის N2----- ბრძანებით დაკმაყოფილდა ა-----ას N№----- განცხადება და დამტკიცდა ქალაქ თბილისში, ი-----ა N№---ში მდებარე, N-----

----- საკადასტრო კოდის 1604 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები. აღნიშნული გადაწყვეტილებით საპროექტო მიწის ნაკვეთის ფუნქცია-დანისწულებად 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.

მტკიცებულება: სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის სამსახურის 2016 წლის 26 აპრილის N2----- ბრძანება (ტომი 1, ს.ფ. 153-157).

4.7. 2016 წლის ივნისში თბილისში, ი-----ა 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.

მტკიცებულება: ხელშეკრულებები (ტომი 2, ს.ფ. 188-203), საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ტომი 1, ს.ფ. 50-54, 55).

4.8. სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 26 აპრილის N2----- ბრძანებაზე N----- საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, ი-----ა N---ში მდებარე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეების - ბ-----ის, გ-----ის, ნ-----ის, ლ-----ისა და ი-----ის წარმომადგენელმა გ-----მა და მ-----ემ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საჩივრები წარადგინეს, რომლებითაც მითითებული ბრძანების ბათილად ცნობა მოითხოვეს. საჩივრების მიხედვით, არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 26 აპრილის N2----- ბრძანების ბათილად ცნობის საფუძვლად მიეთითა მასზე, რომ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2015 წლის 13 ნოემბრის N4--- ბრძანებით საპროექტო მიწის ნაკვეთზე უკანონოდ იქნა გაზრდილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი.

მტკიცებულება: საჩივრები (N----- საქმის ტომი 2, ს.ფ. 11-14, 84-90).

4.9. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 17 ივლისის N--- ბრძანებით ბ-----ის, გ-----ის, ნ-----ის, ლ-----ისა და ი-----ის წარმომადგენლის გ-----ისა და მ-----ის საჩივრები არ დაკმაყოფილდა და ძალაში დარჩა სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 26 აპრილის N2----- 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 6-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.

მტკიცებულია: (N----- საქმის ტომი 2, ს.ფ. 2-9).

4.10. საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 13 ნოემბრის N4--- ბრძანებით ი-----ა №---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 N2----- 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-----) (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 საექპერტო 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 2-----, 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-----ის მხარეს არსებული პირობების თანახმად, განათავსოს იგი მის აღმოსავლეთ სამეზობლო საზღვარზე (აღნიშნული წესების 34-მუხლი, პუნქტი 15) და ამით გაუსაძლის მდგომარეობაში ჩააგდოს ი-----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-----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 მოსარჩეულებისათვის 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 ნ 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 განსახორციელებული მშენებლობით მოსალოდნელ ზიანზე მოსარჩელების მტკიცების უსაფუძვლობასთან დაკავშირებით სასამართლო იზიარებს მესამე პირის წარმომადგენლის მითითებებს მასზე, რომ არ არსებობს ქონების გაუფასურებაზე მეტყველი მტკიცებულება, ამასთან, ლოგიკურია, რომ სამეზობლო რაიონში ძვირადღირებული სახლების მშენებლობა აძვირებს სხვა სახლებს და არა პირიქით.

ქუჩის გამტარუნარიანობის გაუარესებაზეც უნდა იქნეს გაზიარებული მესამე პირის პოზიცია, რომლის მიხედვით, გასათვალისწინებელია, რომ ი-----ა ი-----თან ერთად ვაკის რაიონის მთავარ სატრანსპორტო არტერიას ქმნის, მასზე ყოველდღიურად ათასობით ავტომანქანა დადის და ავტომანქანების ის რაოდენობა, რაც მას გაზრდილი კოეფიციენტის გამო მოემატება, კერ ჩაითვლება მნიშვნელოვნად (2018 წლის 8 ოქტომბრის სხდომის ოქმი).

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი.

7. სამართლებრივი შეფასება

ინდივიდუალურ 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, მიიჩნევს, რომ არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი შემდეგ გარემოებათა გამო:

7.1. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 13 ნოემბრის N4--- ბრძანების ბათილად ცნობის თაობაზე მოთხოვნის საფუძვლიანობის საკითხის გადასაწყვეტად უნდა იქნეს დადგენილი, ამ ბრძანებით ქალაქ თბილისში, ი-----
-----ა №---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 N20-105 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 N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის მიხედვით, ქ.თბილისში, ი-----
ა 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 კოეფიციენტია (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 ქალაქმშენებლობის 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.

მითითებული ნორმებიდან გამომდინარე, შპს „დ-----ის“ დირექტორის 2015 წლის 28 ოქტომბერს წარდგენილი №A-----7 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, მოსარჩევეებისათვის ამ აქტიდან გამომდინარე პირდაპირი და უშუალო არსებითი ხასიათის ზიანი კი დადასტურებული არ ყოფილა (პუნქტი 4.10). ამასთან, აღსანიშნავია, რომ განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებიდან გამომდინარე საზოგადოებრივი ინტერესის შეზღუდვის დაშვება არქიტექტურული, აგრეთვე ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებული ინტერესისათვის უპირატესობის მინიჭებით ექვევა 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.

ამასთან, სასამართლო განმარტავს, 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 მიადგება ზიანი. კანონიერი ნდობა არ არსებობს, თუ მას საფუძველად 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 N4--- ბრძანებით ი-----ა №---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.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, არ არსებობს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 13 ნოემბრის N4--- ბრძანების ბათილად ცნობის საფუძველი.

7.2. სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 26 აპრილის N2----- ბრძანების ბათილად ცნობის თაობაზე მოთხოვნის შესაფასებლად უნდა იქნეს გარკვეული, ამ ბრძანებით თბილისში, ი-----ა №---ში მდებარე, N----- 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 მოსარჩელებს 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 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 (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, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის სამსახურის 2016 წლის 26 აპრილის N2----- 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 პუქტი 7.1).

7.3. სასამართლო განმარტავს, 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 წარმოდგენილი მასალების განხილვის შედეგად სასამართლო ასკვნის, 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 N2----- ბრძანებასთან დაკავშირებული დასკვნები მიუთითებს (პუნქტი 7.2).

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

განსახილველ შემთხვევაში, სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულება მოსარჩელეს შესრულებული აქვს სარჩელის წარდგენის ეტაპზე.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, 22-ე, 23-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 53-ე, 55-ე, 243-ე-244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "ი-----"-ის, გ-----ის, ნ-----ის, ლ-----ის, ი-----ისა და მ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია მოსარჩელის მიერ;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მისი მხარისათვის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე ქ.თბილისში, გრ. რობაქიძის გამზირი N7ა) თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მდებარე ქ.თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ, N6) სააპელაციო საჩივრის წარდგენის გზით.

მოსამართლე

ანა ჩხეტია