



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე

ბ ა

საქართველოს სახელით

06 დეკემბერი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა

კოლეგია

მოსამართლე - ნანა ჭიჭილეიშვილი

სხდომის მდივანი - ნათია ფურელიანი

მოსარჩელე - იბა „ო-----“;

წარმომადგენელი - ქ-----;

მოპასუხეები - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია; ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა;

წარმომადგენლები - თ-----

მესამე პირები - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური; სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახური;

წარმომადგენლები - შ-----

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ნაწილობრივ ბათილად ცნობა, ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება;

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2016 წლის 22 ნოემბრის №1----- ბრძანების მე-2 პუნქტი სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისთვის მოსაკრებელის 518872,95 ლარის განსაზღვრის ნაწილში .

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 01 ოქტომბრის N----- განცხადებაზე მიღებული გადაწყვეტილება, რომლითაც იბა „ო-----“ უარი ეთქვა

განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მოსაკრებლის - 2,575,732.05 ლარის 2020 წლის 1 იანვრამდე გადანაწილებაზე.

1.3. დაევალოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას განიხილოს იბა „ო-
-----ს“ 2018 წლის 01 ოქტომბრის N----- წერილი და
გააფორმოს იბა „ო-
-----“ სპეციალური შეთანხმება, რომლითაც
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2)
მოსაკრებელი 2,575,732.05 ლარის ოდენობით იბა „ო-
----- ვ-
-----ს“
გადასახდელად გაუნაწილდება 2020 წლის 1 იანვრამდე.

მოსარჩელის განმარტებით, ამხანაგობა „ო-
-----“ დაარსდა 2005 წლის 31 მარტს, რომლის მიზანსაც წარმოადგენს ქ. თბილისში შ----- ქ. N4--ში მრავალსაცხოვრებელიანი, მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა. 2016 წლის 31 ოქტომბერს ამხანაგობის მიერ მიმართული იქნა ქ. თბილისის მერიისათვის, ამხანაგობის მიერ მიმდინარე მშენებლობისათვის პარამეტრების გაზრდის მოთხოვნით. 2016 წლის 03 დეკემბერს ელექტრონული საქმის წარმოებით მათთვის ცნობილი გახდა, რომ კომისიის საბჭოს დასკვნის საფუძველზე ამხანაგობას მიეცა თანხმობა ქ. თბილისში შ----- ქ. N4--ში არსებული მიწის ნაკვეთისათვის (ს.კ. 0-----) ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდაზე და არსებული ტერიტორიის განაშენების კოეფიციენტი და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვრა $k_1=0,8$. $k_2=10,8$ -ით. ამასთან, N2----- ადმინისტრაციული აქტითვე ეცნობათ, რომ გაეგზავნათ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2016 წლის 22 ნოემბრის N----- ბრძანება. აღნიშნული ბრძანების შესაბამისად, მათთვის ცნობილი გახდა, რომ კოეფიციენტის გაზრდასთან ერთად ამხანაგობას განესაზღვრა მოსაკრებლის - 3 094 605 ლარის გადახდის ვალდებულება. მოსარჩელეს 2016 წლის 22 ნოემბრის N----- ბრძანების მე-2 პუნქტი მიაჩნია უკანონოდ, ვინაიდან ამხანაგობა დაარსებული იქნა 2005 წელს და შესაბამისად, შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის სახით თანხის გადახდისაგან გათავისუფლებულია ამხანაგობა „ო-
-----“, ისევე, როგორც ყველა სხვა დანარჩენი ამხანაგობა, რომელიც შექმნილია 2008 წლამდე.

მოსარჩელე ასევე, მიუთითებს, რომ 2011 წლის 19 სექტემბერს, ქ. თბილისის მერის N 2--- განკარგულებით და ზონალური საბჭოს სპეციალური ზონალური შეთანხმებით, მიენიჭა განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი $k_2=6,8$ და განესაზღვრა მოსაკრებლის რაოდენობა 518872,95 ლარის ოდენობით. ამის შემდეგ, ამხანაგობას, როგორც 2008 წლამდე დაწყებულ და დღეის მდგომარეობით შეჩერებულ მშენებლობას, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების შემსწავლელი კომისიის N- 29/06/2016 წლის რეკომენდაციით - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის ბრძანებით (N-- 2--- 22 ნოემბერი 2016 წ.) განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) გადამეტების მიზნით გაიცა სპეციალური ზონალური შეთანხმება და ი.ბ.ა „ო-
----- ვ-
-----ს“, k_2 კოეფიციენტი მიენიჭა $k_2=10,8$ (ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის

ბრძანებით N-- 2---22 ნოემბერი 2016 წ. პუნქტი 1. ქ. თბილისში, ს-----
რაიონში შ----- ქ. N4--ში არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (ს.კ. 0-----)
განაშენიანების კოეფიციენტის (კლ) და განაშენიანების ინტენსივობის
კოეფიციენტის (კ2) გადამეტების მიზნით, გაიცა სპეციალური (ზონალური)
შეთანხმება საპროექტო წინადადებით წარმოდგენილი პარამეტრების
შესაბამისად და განისაზღვრა კ1=0,8, კ2=10,8.) და საერთო ჯამში განესაზღვრა
მოსაკრებლის რაოდენობა 3094605 ლარის ოდენობით. მოსარჩელის
განმარტებით, ვინაიდან, პირველი გადასახდელი მოსაკრებელი 518872,95
ლარის ოდენობით წარმოშობილია 2015 წლის 31 მაისამდე, იგი აღარ
ექვემდებარება გადახდას. შესაბამისად, დღეის მდგომარეობით ი.ბ.ა „ო-----
-----“ გადასახდელი აქვს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის
მოსაკრებელი 2,575,732.05 ლარის ოდენობით.

მოსარჩელის განმარტებით, მათ მიერ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის
2016 წლის 22 ნოემბრის N----- ბრძანების საფუძველზე, 2018 წლის 01
ოქტომბერს ქ. თბილისის მერიის სახელზე შეტანილ იქნა N 1-----
განცხადება, რომლითაც მოითხოვს ქ. თბილისის მთავრობის მიერ 2020 წლის
1 იანვრამდე კ2 მოსაკრებლის 2,575,732.05 ლარის ოდენობით განაწილვადება,
თანხმად „ადგილობრივი მოსაკრებლის შესახებ საქართველოს კანონის“ მე-
17² მუხლის პირველი პუნქტისა. მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნული საკითხი
წარმოადგენდა ქ. თბილისის მთავრობის განსახილველ საკითხს, რომელიც
არის კოლეგიური აღმასრულებელი ორგანო, რომელიც ვალდებული იყო ერთი
თვის ვადაში მიეღო გადაწყვეტილება, მოპასუხის მხრიდან ერთი თვის ვადის
გასვლის შემდეგ განცხადებაზე რეაგირების არ მოხდენა წარმოადგენს
ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარს, რაც
ერთი თვის ვადაში ექვემდებარება გასაჩივრებას. მოსარჩელის განმარტებით,
აღნიშნული გადასახადი, პირველივე ეტაპზე მძიმე ტვირთად დააწვება
მშენებლობას და დღეისათვის რთულად მოძიებული ინვესტორისათვის
გაართულებს სასტარტო სიტუაციას და პრაქტიკულად შეაფერხებს
მშენებლობის გაგრძელებას. შესაბამისად, მოსარჩელე საქართველოს კანონის
„ადგილობრივი მოსაკრებლების შესახებ“ საქართველოს კანონში
ცვლილებების შეტანის თაობაზე მე-17² მუხლის პირველი პუნქტის
საფუძველზე ითხოვს, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის
მოსაკრებლის -2,575,732.05 ლარის გადახდის განაწილვადებას 2020 წლის 1
იანვრამდე, ვინაიდან კ2 კოეფიციენტის გადასახადის განაწილება ხელს
შეუწყობს მშენებლობის უმოკლეს ვადებში გაგრძელებას, შეუმსუბუქებს
ინვესტორს ისედაც მძიმე სასტარტო საინვესტიციო ფინანსურ ტვირთს, რაც
საბოლოო ჯამში ხელს შეუწყობს 350-ზე მეტი დაზარალებული ოჯახის
პრობლემის და ქალაქში ამდენი წლის შეჩერებული მშენებლობით
გამოწვეული პრობლემების მოგვარებას.

2. მხარეთა პოზიციები

2.1. მოპასუხის პოზიცია

2.1.1. მოპასუხე - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამ და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ წარმოდგენილი წერილობითი პოზიციით სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ „ადგილობრივი მოსაკრებლების შესახებ“ მე-17⁴ მუხლის თანახმად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის გადამხდელი თავისუფლდება ამ მუხლის ამოქმედებამდე გაცემული სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის გადაუხდელი მოსაკრებლის გადახდისაგან, თუ შესრულებულია ყველა შემდეგი პირობა: ა) ობიექტის მშენებლობის ნებართვა 2008 წლის 8 აგვისტოს მდგომარეობით გაიცა ან საპროექტო დოკუმენტაცია (არქიტექტურული პროექტი) უფლებამოსილ ორგანოსთან 2008 წლის 8 აგვისტოს მდგომარეობით შეთანხმებული იყო, ხოლო მშენებლობის ნებართვა შემდეგ გაიცა; ბ) ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების მიზნით უფლებამოსილი ორგანო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს 2020 წლის 1 იანვრამდე გამოსცემს; გ) ობიექტი მთლიანად ან ობიექტის არანაკლებ 60%-ისა განკუთვნილია საცხოვრებლად. მოპასუხეთა განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერმა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების თაობაზე გადაწყვეტილება მიიღო 2016 წლის 22 ნოემბერს, ხოლო "ადგილობრივი მოსაკრებლების შესახებ" საქართველოს კანონის 17⁴ მუხლი ამოქმედდა 2015 წლის 3 ივლისს, რაც თავისთავად გულისხმობს იმ გარემოებას, რომ ზემოხსენებული შეღავათი იბა "ო----- ვ-----ზე" ვერ გავრცელდებოდა. შესაბამისად მოპასუხეები მიიჩნევენ, რომ სასარჩელო მოთხოვნა აღნიშნულ ნაწილში უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია, გარდა ზემოაღნიშნულისა, მოქმედი კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მოსაკრებლის გადახდისგან გათავისუფლებას იმ საფუძვლით, თუ როდის არის ამხანაგობა დაარსებული, შესაბამისად, აღნიშნულზე აპელირებაც უსაფუძვლოა.

მოპასუხეთა განმარტებით, ასევე უსაფუძვლოა მოსარჩელის მე-2 და მე-3 სასარჩელო მოთხოვნებიც, რომელთა დაკავშირებითაც მიუთითეს, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, თავის დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, შეუძლია მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება მოსაკრებლის გადახდის განაწილვადების თაობაზე. აღნიშნული წარმოადგენს მთავრობის უფლებას და არა ვალდებულებას. საქმეში არსებული დოკუმენტაციის გათვალისწინებით, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობისთვის მოსაკრებლის გადახდის განაწილვადების დავალება მოკლებულია ყოველგვარ სამართლებრივ საფუძველს.

2.1.2. მესამე პირებს - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს და სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს წერილობითი ფორმით შესაგებელი არ წარმოუდგენიათ. სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულმა მესამე პირების წარმომადგენლებმა კი სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ წარმოდგენილი სარჩელი არის უსაფუძვლო და არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების სამართლებრივი

საფუძველი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე: თბილისი, სექტორი საბურთალო, შ---
----- ქ. 4-, ს.კ. 0----- ფართობი 17- კვ.მ, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ნ----- წ-----ს სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2003 წლის 12 მარტის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 17-; ტომი I);

3.1.2. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე: თბილისი, სექტორი საბურთალო, შ---
----- ქ. 4-, ს.კ. 0-----, ფართობი 8236 კვ.მ, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია იბა „ო-----ს“ სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2005 წლის 18 მაისის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 172; ტომი I);

3.1.3. ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობის შესახებ 2005 წლის 31 მარტის ხელშეკრულების მიხედვით, ზ--- რ-----ლი, მ--- ა-----იძე, ზ----- ზ-----ი, გ----- ა----- (შემდგომში: ფიზიკური პირები) და შპს „ბ----- ს-----“, წარმოდგენილი მისი დირექტორი ნ----- წ-----ს სახით, აფუძნებენ ამხანაგობას. ხელშეკრულების 1.1. მუხლის მიხედვით, ამ ხელშეკრულების საფუძველზე შექმნილი ამხანაგობის სახელად განისაზღვრა „ო-----“-“. 2.1. მუხლის თანახმად, ამხანაგობის საქმიანობის სახეობად განისაზღვრა ქ. თბილისში, შ----- ქ. N4--ში, 8236 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მულტიფუნქციური კომპლექსის აშენება. 2.2. მუხლის თანახმად, ამხანაგობის მიზანია ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესითა და პირობებით აშენებული ფართების განაწილება ამხანაგობის დამფუძნებლებს შორის. 10.1 მუხლის თანახმად, ამხანაგობა შექმნილია საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი კომპლექსის აშენების ვადით და იგი არსებობას წყვეტს შენობის ექსპლუატაციის მიღების და მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2005 წლის 31 მარტის ხელშეკრულება ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობის შესახებ (ს.ფ. 16-22; ტომი I);

3.1.4. 2005 წლის 22 სექტემბერს იბა „ო-----ს“ თავმჯდომარე ზ--- რ-----ლმა და მოქალაქე ნ----- წ-----ლმა განცხადებით მიმართეს ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურს და მოითხოვეს, არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალების გაცემა შ----- ქ. N4--ში

(ს-----) მრავალფუნქციური ცენტრის ასაშენებლად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 22.09.2005 წლის განცხადება (ს.ფ. 168; ტომი I);

3.1.5. ქ. თბილისის მერის 2006 წლის 01 მაისის N7- განკარგულებით, ქ. თბილისში, ვაკე-ს----- რაიონში, ე.წ. ს----- ბ----- ტერიტორიისთვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტების მიზნით (ასაშენებელი ობიექტის მაქსიმალურ მოცულობად განისაზღვროს 42500 კვ.მ) გაიცა სპეციალური ნებართვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის მერის 2006 წლის 01 მაისის N7- განკარგულება (ს.ფ. 175; ტომი I);

3.1.6. ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2006 წლის 05 მაისის ქალაქგეგმარებითი პარამეტრების განსაზღვრის N2-- დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისი, გლდანი-ნაძალადევის რაიონი, შ----- ქ. 4-- ში არსებული ტერიტორია წარმოადგენს განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიან ზონას (სსზ) კ-1=0.8; კ-2=4.0; კ-3=0.10.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2006 წლის 05 მაისის ქალაქგეგმარებითი პარამეტრების განსაზღვრის N2-- დასკვნა (ს.ფ. 161-167; ტომი I);

3.1.7. 2006 წლის 17 ივლისს იბა „ო-----ს“ თავმჯდომარე ზ---- რ----- --ლმა და მოქალაქე ნ----- წ-----ლმა განცხადებით მიმართეს ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურს და მოითხოვეს, არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალების საფუძველზე, შ----- ქუჩა N4--ში (ს-----) მრავალფუნქციური ცენტრის ასაშენებლად პროექტის შეთანხმება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 17.07.2006 წლის განცხადება (ს.ფ. 160; ტომი I)

3.1.8. ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2006 წლის 16 აგვისტოს N2----- ბრძანებით, შეთანხმდა ქ. თბილისში, ვაკე-ს----- ----- რაიონში, შ----- N4--ში იბა „ო-----ს“ და მოქ. ნ----- წ----- --ს კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური ცენტრის არქიტექტურული პროექტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2006 წლის 16 აგვისტოს N2----- ბრძანება (ს.ფ. 158; ტომი I);

3.1.9 ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2006 წლის 24 ნოემბრის N2----- ბრძანების თანახმად, ნაწილობრივი ცვლილება შევიდა ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2006 წლის 16 აგვისტოს N2----- ბრძანებაში და ნაცვლად 05.05.2006 წლის ქალაქთმშენებლობითი პირობების N2-- და საჯარო რეესტრიდან N6----- წლის ამონაწერისა, მიეთითა ქალაქთმშენებლობითი პირობები Nრ---- 19.05.06 წ, და საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის რეგისტრაციის N6----- წელი. ამასთანავე, შეტანილ იქნა ცვლილება საპროექტო შენობის საერთო ტექნიკურ-ეკონომიკურ მაჩვენებლებში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2006 წლის 24 ნოემბრის N2----- ბრძანება (ს.ფ. 194-196; ტომი I)
- ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2006 წლის 24 ნოემბრის მშენებლობის ნებართვა N6---- (ს.ფ. 197; ტომი I)

3.1.10. ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2007 წლის 31 ოქტომბრის N0----- ბრძანებით, შეთანხმდა ქ. თბილისში, ვაკე-ს----- რაიონში, შ----- ქ. N4--ში იბა „ო-----ს“ და მოქ. ნ----- წ-----ს კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური შენობის (საცხოვრებელი, საოფისე, სავაჭრო-საყოფაცხოვრებო) „ა“ ბლოკის B კორპუსის და „ბ“ ბლოკის B კორპუსის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი. გაიცა მშენებლობის ნებართვა და სანებართვო მოწმობა. მშენებლობის ვადა განისაზღვრა 2007 წლის 02 ნოემბრიდან 2012 წლის 02 ნოემბრამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2007 წლის 31 ოქტომბრის N0----- ბრძანება (ს.ფ. 317-318; ტომი I);
- ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2007 წლის 31 ოქტომბრის N6----- მშენებლობის სანებართვო მოწმობა (ს.ფ. 319; ტომი I)

3.1.11. ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 03 ივლისის N0----- ბრძანებით შეთანხმდა, ქ. თბილისში, ვაკე-ს----- რაიონში, შ----- ქ. N4--ში, მოქ. ნ----- წ-----სა და იბა „ო-----ს“ კუთვნილ მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური ცენტრის „ბ“ ბლოკის A და B კორპუსების კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი. გაიცა მშენებლობის ნებართვა და სანებართვო მოწმობა. მშენებლობის ნებართვა განისაზღვრა 2008 წლის 25 ივლისიდან 2012 წლის 25 ივლისამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 03 ივლისის N0----- ბრძანება (ს.ფ. 314-315; ტომი I)
- ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008

წლის 03 ივლისის N6----- მშენებლობის სანებართვო მოწმობა (ს.ფ. 316; ტომი I);

3.1.12. ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის მიერ 2011 წლის 31 აგვისტოს N- ოქმის საფუძველზე, მიეცა თანხმობა ქ. თბილისში, ვაკე-ს----- რაიონში, ქ. შ----- -- ქ. N4--ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 0----- და არსებული ტერიტორიის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვრა $K_2=6.8$.

ქ. თბილისის მერის 2011 წლის 19 სექტემბრის N2--- განკარგულებით, ქ. თბილისში, ქ. შ----- ქ. N4--ში არსებული მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 0----- მრავალფუნქციური შენობის განსათავსებლად, ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის მიზნით, გაიცა სპეციალური ზონალური შეთანხმება, რომლითაც კ2 კოეფიციენტი განისაზღვრა 6.8-ით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის იურიდიული საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 22 ნოემბრის N-0----- წერილი (ს.ფ. 62; ტომი II)
- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საფინანსო საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 30 ნოემბრის N----- წერილი (ს.ფ. 63; ტომი II)

3.1.13. ქ. თბილისში, ვაკე-ს----- რაიონში, მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობისთვის გაცემული სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებაზე, მოსაკრებლის განაკვეთის ანგარიშზე 2013 წლის 11 თებერვლის განმარტებითი ბარათის მიხედვით: ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესის თანახმად, საპროექტო ტერიტორიაზე (მის.: შ----- N4-) მოქმედებს ფუნქციური ზონა სსზ-1, რომლისთვისაც განაშენიანების ინტენსივობის დადგენილი მაქსიმალური მაჩვენებლებია : კ-2=4.0.

ქ. თბილისის მერის 01.05.2006 წლის N7- განკარგულებით გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გადამეტების მიზნით, რომლის თანახმადაც განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვრა 5.0, ხოლო 19.09.2011 წლის N2--- განკარგულებით მეორეჯერ გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გადამეტების მიზნით, რომლის თანახმადაც განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვრა 6.8, რა დროისთვისაც მიწის ნაკვეთის ნორმატიული ფასი 1 კვ.მ-ზე განისაზღვრებოდა 145 და 748 ლარით.

„ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის საკრებულოს 2007 წლის 29 ივნისის #7-41 გადაწყვეტილებისა, მოსაკრებლის ოდენობა

გამოიანგარიშებული იქნა ფორმულით:
$$X = \frac{L}{K_2} (K_2^1 - (K_2^1 - (K_2 + K_{20\%}))) X_s$$

სადაც X არის მოსაკრებლის ოდენობა; L არის 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნორმატიული ფასი; K2 არის მიწის ნაკვეთისათვის დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი; K2' არის მიწის ნაკვეთისათვის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე მისანიჭებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი; S არის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ფართი. K2_{20%} არის დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის კანონმდებლობით გათვალისწინებული გადასახდელი მოსაკრებლის შეღავათი.

ვინაიდან განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი გადამეტებულ იქნა დადგენილი მაქსიმალური მაჩვენებლის 20%-ზე მეტად (ანუ მინიჭებულია ერთ ჯერზე მეტად), ფორმულა მიიღებს შემდეგ სახეს: $X = \frac{L}{K2} (K2'' - K2') \times S^1$.

სადაც K2'' არის მიწის ნაკვეთის საბოლოოდ მინიჭებული, ხოლო K2' არის წინა ჯერზე მინიჭებული განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი.

ანგარიში:

$$X = \frac{L}{K2} (K2'' - K2') \times S =$$

$$X_1 = 145 : 4 [6.8 - (5 + (4 - 20\% = 0.8))] 6985,4 = 253220.75 \text{ ლ.}$$

$$X_2 = 748 : 4 [6.8 - (5 + (4 - 20\% = 0.8))] 1420,6 = 265652.2 \text{ ლ.}$$

გადახდის კალენდარული გრაფიკი: 22.04.2014 წ. - 518872.95 ლ.

ჯამი - 518 872.95 ლ.

(არა უმეტეს ერთი წლისა, მაგრამ გადახდის ვადა არ უნდა აღემატებოდეს მშენებლობის ნებრთვის მოქმედების ვადას)

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 11.02.2013 წლის განმარტებითი ბარათი (ს.ფ. 104-105; ტომი I);

3.1.14. სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 28 ნოემბრის N---- ბრძანებით, შეთანხმდა ქ. თბილისში, სექტორი - საბურთალო, შ----- ქ. N4-- ში (ნაკვეთი 1----) თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 0-----) მრავალფუნქციური კომპლექსის „ა“ ბლოკის A კორპუსის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი. გაიცა მშენებლობის ნებართვა და გაცემულად ჩაითვალა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა. მშენებლობის ვადა განისაზღვრა 2014 წლის 29 ნოემბრიდან 2017 წლის 29 ნოემბრის ჩათვლით. დამკვეთს დაევალა, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტებისთვის გაცემული სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მოსაკრებელი გადახდილ იქნას მშენებლობის ნებართვის გაცემიდან ერთი წლის განმავლობაში და არაუგვიანეს ექსპლუატაციაში მიღებამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 28 ნოემბრის N-----

ბრძანება (ს.ფ. 107-109; ტომი I)

3.1.15. ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2016 წლის 03 ნოემბრის სხდომის N5- ოქმის გადაწყვეტილებით, თანხმობა მიეცა ქ. თბილისში, ს----- რაიონში, შ----- ქუჩა N4--ში არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (ს.კ. 0-----) ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდას და არსებული ტერიტორიების განაშენიანების კოეფიციენტი და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვრა: $k_1=0.8$, $k_2=10.8$.

ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2016 წლის 03 ნოემბრის N2----- გადაწყვეტილებით, თანხმობა მიეცა ქ. თბილისში, ს----- რაიონში, შ----- ქუჩა N4--ში არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (ს.კ. 0-----) ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდას და არსებული ტერიტორიების განაშენიანების კოეფიციენტი და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვრა: $k_1=0.8$, $k_2=10.8$.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2016 წლის 03 ნოემბრის სხდომის N5- ოქმი (ს.ფ. 121-124; ტომი II);
- თბილისის არქიტექტურის სამსახურის ზონალური საბჭოს 2016 წლის 03 ნოემბრის N2----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 24-25; ტომი I);

3.1.16. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 22 ნოემბრის N----- ბრძანების 1-ლი პუნქტის თანახმად, ქ. თბილისში, ს----- რაიონში, შ----- ქ. N4--ში არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (ს.კ. 0-----) განაშენიანების კოეფიციენტის (k_1) და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (k_2) გადამეტების მიზნით, გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საპროექტო წინადადებით წარმოდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაზღვრა: $k_1=0.8$, $k_2=10.8$. ამავე ბრძანების მე-2 პუნქტის თანახმად, განისაზღვრა, რომ სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისთვის მოსაკრებელი გადახდით იქნეს „ადგილობრივი მოსაკრებლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-5 პუნქტის, 12² მუხლისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისთვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის N-7-49 დადგენილების შესაბამისად, 3 094 605 (სამი მილიონ ოთხმოცდათოთხმეტი ათას ექვსას ხუთი) ლარის ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 22 ნოემბრის N----- ბრძანება (ს.ფ. 28-29; ტომი I);

3.1.17. სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 07 ნოემბრის N3--
--- ბრძანებით, შეთანხმდა ქ. თბილისში, სექტორი საბურთალო, შ----- ქ. N4--
ში (ნაკვეთი N-----), თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 0-----
-) მრავალფუნქციური კომპლექსის (B ბლოკის A და B კორპუსები) კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 07 ნოემბრის N3-----
ბრძანება (ს.ფ. 110-111; ტომი I)

3.1.18. 2018 წლის 01 ოქტომბერს, იბა „ო-----ს“ თავმჯდომარემ განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის ვიცე-მერს და ადგილობრივი მოსაკრებლების შესახებ საქართველოს კანონის საფუძველზე მოითხოვა განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მოსაკრებლის (2,575,732.05) გადახდის გადავადება 2020 წლის 1 იანვრამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 01.10.2018 წლის განცხადება (ს.ფ. 65-66; ტომი II)

- თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის კანცელარიის მიღების ბარათი (ს.ფ. 64;
ტომი II)

3.1.19. იბა „ო-----ს“ თავმჯდომარის 2018 წლის 01 ოქტომბრის განცხადება განსახილველად გადაეგზავნა სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 30 ოქტომბრის N6----- წერილით, იბა „ო-----ს“ თავმჯდომარე ზ-----რ-----ლს ეცნობა, რომ არ არსებობს „ადგილობრივი მოსაკრებლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-17² მუხლით გათვალისწინებული სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისთვის მოსაკრებლის გადახდის გადავადების თაობაზე შეთანხმების დადების საფუძველები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- N A----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 44; ტომი II)

- თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 30 ოქტომბრის N6-----
წერილი (ს.ფ. 69-7-; ტომი II);

3.1.20. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის იურიდიული საქალაქო სამსახურმა 2018 წლის 22 ნოემბრის N-0----- წერილით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საფინანსო საქალაქო სამსახურს და ითხოვა, ცნობა იმის შესახებ თუ რა ოდენობის მოსაკრებლის გადახდა ეკისრება იბა „ო----- ვ-----ს“ 19.09.2011 წლის N2--- განკარგულებით გაცემული სპეციალური შეთანხმების სანაცვლოდ.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საფინანსო საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 30 ნოემბრის N----- წერილით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის იურიდიული საქალაქო სამსახურმა 2018 წლის 22 ნოემბრის N-0-----

წერილზე პასუხად ეცნობა, რომ განმცხადებელს წარმოდგენილი ჰქონდა 11.02.2013 წლის განმარტებითი ბარათი, სადაც სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მოსაკრებლის ოდენობამ შეადგინა 518 872.95 ლარი და გადახდის საბოლოო თარიღად განისაზღვრა 2014 წლის 22 აპრილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის იურიდიული საქალაქო სამსახურმა 2018 წლის 22 ნოემბრის N-0----- წერილი (ს.ფ. 62; ტომი II);
- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საფინანსო საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 30 ნოემბრის N----- წერილი (ს.ფ. 63; ტომი II);

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 იბა „ო-----ს“ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ: 1. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2016 წლის 22 ნოემბრის №1----- ბრძანების მე-2 პუნქტი სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისთვის მოსაკრებლის 518872,95 ლარის ოდენობით განსაზღვრის ნაწილში და მოპასუხე - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას დაევალოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. 2. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას დაევალოს განიხილოს იბა „ო-----ს“ 2018 წლის 01 ოქტომბრის N----- განცხადება მოსაკრებლის გადახდის განაწილვადების თაობაზე და საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი 3. სარჩელი დანარჩენ ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის №17-49 დადგენილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და

გადახდის ინსტრუქცია”, „ადგილობრივი მოსაკრებლების შესახებ” საქართველოს კანონი, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი.

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 ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2016 წლის 22 ნოემბრის №1----- ბრძანება 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 დებულებებით“ და „განაშენიანების რეგულირების წესებით“.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 22 ნოემბრის N----- ბრძანების 1-ლი პუნქტის თანახმად, ქ. თბილისში, ს----- რაიონში, შ----- ქ. N4--ში არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (ს.კ. 0-----) განაშენიანების კოეფიციენტის (კ1) და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) გადამეტების მიზნით, გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საპროექტო წინადადებით წარმოდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაზღვრა: კ1=0.8, კ2=10.8. ამავე ბრძანების მე-2 პუნქტის თანახმად, განისაზღვრა, რომ სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისთვის მოსაკრებელი გადახდილ იქნეს „ადგილობრივი მოსაკრებლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-5 პუნქტის, 12² მუხლისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისთვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის N-7-49 დადგენილების შესაბამისად, 3 094 605 (სამი მილიონ ოთხმოცდათოთხმეტი ათას ექვსას ხუთი) ლარის ოდენობით.

6.3. სასამართლო აღნიშნავს, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის

საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 21-ე 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.

აღნიშნული 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 გაცემა 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.

6.4. სასამართლო მიუთითებს „ადგილობრივი მოსაკრებლების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომელიც განსაზღვრავს ადგილობრივი მოსაკრებლების სახეს, ოდენობას, შემოღების წესსა და მოსაკრებლების გადამხდელთა უფლება-მოვალეობებს. აღნიშნული კანონის მე-5 მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად ადგილობრივი მოსაკრებლები გადაიხდება, პეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის, ხოლო მე-12² მუხლის თანახმად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის გადამხდელია ფიზიკური ან იურიდიული პირი, რომელმაც განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის შეცვლის მიზნით მიიღო სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება, რომელიც განსაზღვრულია „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონით.

სასამართლო მიუთითებს „ადგილობრივი მოსაკრებლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლზე, რომლის თანახმად შეღავათები ადგილობრივი მოსაკრებლების გადახდაზე დგინდება ამ კანონით. ადგილობრივი მოსაკრებლების გადახდაზე საკრებულოს მიერ შეღავათების დადგენა (გადახდისაგან სრული ან ნაწილობრივი განთავისუფლება) დაიშვება გადამხდელთა კატეგორიების მიხედვით. დაუშვებელია ადგილობრივი მოსაკრებლების გადახდაზე ინდივიდუალური სახის შეღავათების დადგენა.

აღნიშნული კანონის მე-17⁴ მუხლის თანახმად კი, სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის გადამხდელი თავისუფლდება ამ მუხლის ამოქმედებამდე გაცემული სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის გადაუხდელი მოსაკრებლის გადახდისაგან, თუ შესრულებულია ყველა შემდეგი პირობა: ა) ობიექტის მშენებლობის ნებართვა 2008 წლის 8 აგვისტოს მდგომარეობით გაიცა ან საპროექტო დოკუმენტაცია (არქიტექტურული პროექტი) უფლებამოსილ ორგანოსთან 2008 წლის 8 აგვისტოს მდგომარეობით შეთანხმებული იყო, ხოლო მშენებლობის ნებართვა შემდეგ გაიცა; ბ) ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების მიზნით უფლებამოსილი ორგანო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს 2020 წლის 1 იანვრამდე გამოსცემს; გ) ობიექტი მთლიანად ან ობიექტის არანაკლებ 60%-ისა განკუთვნილია საცხოვრებლად.

6.5. სასამართლო ასევე, მიუთითებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის №17-49 დადგენილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის” პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა გულისხმობს ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს მიერ დადგენილი წესით განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის გაზრდას. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად კი, მოსაკრებლის ოდენობა გამოიანგარიშება ფორმულით:

$$X = - \frac{L}{K2} (K21 - K2)S$$

სადაც: ა) X არის მოსაკრებლის ოდენობა; ბ) L არის 1კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების გაცემისას არსებული ნორმატიული ფასი; გ) K21 არის მიწის ნაკვეთისათვის სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე მისანიჭებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი; დ) K2 არის მიწის ნაკვეთისათვის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი; ე) S არის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ფართობი.

ამავე ინსტრუქციის მე-4 პუნქტის თანახმად, კი მოსაკრებლის გადახდა არ ხდება თუ: ა) ნაკვეთზე სამშენებლო განვითარების დროს ახალი მაჩვენებლები არ აღემატება თავდაპირველ ფაქტობრივ კოეფიციენტებს (მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2) და მიწის ნაკვეთის არსებული გამოყენება არ არის „შეუსაბამო“; ბ) მშენებლობის ნებართვას გაუვიდა ვადა და განხორციელდა ამ წესის შეთანხმებული პროექტის განახლება; გ) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ითვალისწინებს განაშენიანების ინტენსივობის

კოეფიციენტის (კ-2) გაზრდას არა უმეტეს 20%-ით; ხოლო ამავე მუხლის მე-7 ქვეპუნქტის თანახმად, მე-4 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) 20%-ზე მეტით გაზრდის შემთხვევაში, გადახდილი უნდა იქნეს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) 20%-სა და გადამეტებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის პროცენტულ რაოდენობას შორის სხვაობა ამ ინსტრუქციის მე-10 პუნქტით დადგენილი წესითა და შემთხვევებში. მე-10 ქვეპუნქტის თანახმად, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტებისთვის 2016 წლის 1 იანვრამდე გაცემული სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მოსაკრებელი გადახდილ უნდა იქნეს ამ ინსტრუქციის მე-7 პუნქტის მოთხოვნათა გათვალისწინებით, დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი გრაფიკის თანახმად, შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის გაცემიდან ერთი წლის ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს შესაბამისი შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარებამდე. მე-11 ქვეპუნქტის თანახმად, თუ მშენებლობის ნებართვა გაცემულია 2010 წლის 14 იანვრამდე, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტებისათვის გაცემული სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მოსაკრებლის გადახდის ვალდებულებაა 2011 წლის 1 იანვრამდე. მე-12 ქვეპუნქტის თანახმად, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის გაზრდისას დაანგარიშება უნდა მოხდეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს შესაბამისი გადაწყვეტილების თანახმად.

მოცემულ შემთხვევაში საქმის მასალებით დადაგენილია: ქ. თბილისის მერის 2006 წლის 01 მაისის N7- განკარგულებით, ქ. თბილისში, ვაკე-ს----- რაიონში, ე.წ. ს----- ბ----- ტერიტორიისთვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტების მიზნით (ასაშენებელი ობიექტის მაქსიმალურ მოცულობად განისაზღვროს 42500 კვ.მ) გაიცა სპეციალური ნებართვა.

ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2006 წლის 16 აგვისტოს N2----- ბრძანებით, შეთანხმდა ქ. თბილისში, ვაკე-ს----- რაიონში, შ----- N4--ში იბა „ო-----ს“ და მოქ. ნ----- წ-----ს კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური ცენტრის არქიტექტურული პროექტი.

ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2006 წლის 24 ნოემბრის N2----- ბრძანების თანახმად, ნაწილობრივი ცვლილება შევიდა ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2006 წლის 16 აგვისტოს N2----- ბრძანებაში და ნაცვლად 05.05.2006 წლის ქალაქთმშენებლობითი პირობების N2-- და საჯარო რეესტრიდან N6----- წლის ამონაწერისა, მიეთითა ქალაქთმშენებლობითი პირობები Nრ---- 19.05.06წ. და საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის რეგისტრაციის N6----- წელი. ამასთანავე, შეტანილ იქნა ცვლილება საპროექტო შენობის საერთო ტექნიკურ-ეკონომიკურ მაჩვენებლებში.

დადგენილია, რომ ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2007 წლის 31 ოქტომბრის N0----- ბრძანებით, შეთანხმდა ქ. თბილისში, ვაკე-ს----- რაიონში, შ----- ქ. N4--ში იბა „ო-----ს“ და მოქ. ნ----- წ-----ს კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური შენობის (საცხოვრებელი, საოფისე, სავაჭრო-საყოფაცხოვრებო) „ა“ ბლოკის B კორპუსის და „ბ“ ბლოკის B კორპუსის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი. გაიცა მშენებლობის ნებართვა და სანებართვო მოწმობა. მშენებლობის ვადა განისაზღვრა 2007 წლის 02 ნოემბრიდან 2012 წლის 02 ნოემბრამდე.

ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 03 ივლისის N0----- ბრძანების საფუძველზე დგინდება, რომ შეთანხმდა, ქ. თბილისში, ვაკე-ს----- რაიონში, შ----- ქ. N4--ში, მოქ. ნ----- წ-----სა და იბა „ო-----ს“ კუთვნილ მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური ცენტრის „ბ“ ბლოკის A და B კორპუსების კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი. გაიცა მშენებლობის ნებართვა და სანებართვო მოწმობა. მშენებლობის ნებართვა განისაზღვრა 2008 წლის 25 ივლისიდან 2012 წლის 25 ივლისამდე.

დადგენილია, რომ ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის მიერ 2011 წლის 31 აგვისტოს N-- ოქმის საფუძველზე, მიეცა თანხმობა ქ. თბილისში, ვაკე-ს----- -- რაიონში, ჟ. შ----- ქ. N4--ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 0----- და არსებული ტერიტორიის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვრა $K2=6.8$.

ქ. თბილისის მერის 2011 წლის 19 სექტემბრის N2--- განკარგულებით, ქ. თბილისში, ჟ. შ----- ქ. N4--ში არსებული მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 0----- მრავალფუნქციური შენობის განსათავსებლად, ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის მიზნით, გაიცა სპეციალური ზონალური შეთანხმება, რომლითაც კ2 კოეფიციენტი განისაზღვრა $K2=6.8$.

ქ. თბილისში, ვაკე-ს----- რაიონში, მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობისთვის გაცემული სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებაზე, მოსაკრებლის განაკვეთის ანგარიშზე 2013 წლის 11 თებერვლის განმარტებითი ბარათის მიხედვით: „ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის საკრებულოს 2007 წლის 29 ივნისის #7-41 გადაწყვეტილებისა, მოსაკრებლის

ოდენობა გამოიანგარიშება ფორმულით: $X = \frac{L}{K2} (K2' - (K2' - (K2 + K2_{20\%})) Xs$, სადაც X არის მოსაკრებლის ოდენობა; L არის 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნორმატიული ფასი; K2 არის მიწის ნაკვეთისათვის დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი; K2' არის მიწის ნაკვეთისათვის სპეციალური

(ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე მისანიჭებელი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი; S არის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ფართი. $K_{20\%}$ არის დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის კანონმდებლობით გათვალისწინებული გადასახდელი მოსაკრებლის შელავათი. ვინაიდან განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი გადამეტებულ იქნა დადგენილი მაქსიმალური მაჩვენებლის 20%-ზე მეტად ($\frac{L}{K_2}$ ანუ მინიჭებულია ერთ ჯერზე მეტად), ფორმულა მიიღებს შემდეგ სახეს: $X = \frac{L}{K_2} (K_2'' - K_2') \times S^1$.

სადაც K_2'' არის მიწის ნაკვეთის საბოლოოდ მინიჭებული, ხოლო K_2' არის წინა ჯერზე მინიჭებული განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი.

ანგარიში:

$$X = \frac{L}{K_2} (K_2'' - K_2') \times S =$$

$$X_1 = 145.4 [6.8 - (5 + (4 - 20\% = 0.8))] 6985.4 = 253220.75 \text{ ლ.}$$

$$X_2 = 748.4 [6.8 - (5 + (4 - 20\% = 0.8))] 1420.6 = 265652.2 \text{ ლ.}$$

გადახდის კალენდარული გრაფიკი: 22.04.2014 წ. - 518872.95 ლ.

ჯამი - 518 872.95 ლ.

- სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 28 ნოემბრის N----- ბრძანებით, შეთანხმდა ქ. თბილისში, სექტორი - საბურთალო, შ----- ქ. N4--ში (ნაკვეთი 1----) თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 0-----) მრავალფუნქციური კომპლექსის „ა“ ბლოკის A კორპუსის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი. გაიცა მშენებლობის ნებართვა და გაცემულად ჩაითვალა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა. მშენებლობის ვადა განისაზღვრა 2014 წლის 29 ნოემბრიდან 2017 წლის 29 ნოემბრის ჩათვლით. დამკვეთს დაევალა, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (κ_2) გადამეტებისთვის გაცემული სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მოსაკრებელი გადახდილ იქნას მშენებლობის ნებართვის გაცემიდან ერთი წლის განმავლობაში და არაუგვიანეს ექსპლუატაციაში მიღებამდე.

- ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2016 წლის 03 ნოემბრის სხდომის N5- ოქმის გადაწყვეტილებით, თანხმობა მიეცა ქ. თბილისში, ს----- რაიონში, შ----- ქუჩა N4--ში არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (ს.კ. 0-----) ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდას და არსებული ტერიტორიების განაშენიანების კოეფიციენტი და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვრა: $\kappa_1 = 0.8$, $\kappa_2 = 10.8$.

- ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2016 წლის 03 ნოემბრის N2----- გადაწყვეტილებით, თანხმობა მიეცა ქ. თბილისში, ს----- რაიონში, შ----- ქუჩა N4--ში არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (ს.კ. 0-----) ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდას და არსებული ტერიტორიების განაშენიანების კოეფიციენტი და

განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვრა: $\kappa_1=0.8$, $\kappa_2=10.8$.

- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 22 ნოემბრის N----- ბრძანების 1-ლი პუნქტის თანახმად, ქ. თბილისში, ს----- რაიონში, შ----- ქ. N4--ში არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (ს.კ. 0-----) განაშენიანების კოეფიციენტის (κ_1) და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (κ_2) გადამეტების მიზნით, გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საპროექტო წინადადებით წარმოდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაზღვრა: $\kappa_1=0.8$, $\kappa_2=10.8$. ამავე ბრძანების მე-2 პუნქტის თანახმად, განისაზღვრა, რომ სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისთვის მოსაკრებელი გადახდილ იქნეს „ადგილობრივი მოსაკრებლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-5 პუნქტის, 12² მუხლისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისთვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის N-7-49 დადგენილების შესაბამისად, 3 094 605 (სამი მილიონ ოთხმოცდათოთხმეტი ათას ექვსას ხუთი) ლარის ოდენობით.

- სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 07 ნოემბრის N3----- ბრძანებით, შეთანხმდა ქ. თბილისში, სექტორი საბურთალო, შ----- ქ. N4--ში (ნაკვეთი N-----), თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 0-----) მრავალფუნქციური კომპლექსის (B ბლოკის A და B კორპუსები) კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს მოსარჩელის განმარტებაზე, იმის თაობაზე, რომ ამხანაგობას, 2011 წლის 19 სექტემბერს, ქ. თბილისის მერის N 2--
- განკარგულებით და ზონალური საბჭოს სპეციალური ზონალური შეთანხმებით, მიენიჭა განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი $\kappa_2=6,8$ და განესაზღვრა მოსაკრებლის რაოდენობა 518872,95 ლარის ოდენობით. ამის შემდეგ, ამხანაგობას, როგორც 2008 წლამდე დაწყებულ და დღეის მდგომარეობით შეჩერებულ მშენებლობას, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების შემსწავლელი კომისიის N- 29/06/2016 წლის რეკომენდაციით - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის ბრძანებით (N-- 2--- 22 ნოემბერი 2016 წ.) განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (κ_2) გადამეტების მიზნით გაიცა სპეციალური ზონალური შეთანხმება და ი.ბ.ა „ო----- ვ-----ს“, κ_2 კოეფიციენტი მიენიჭა $\kappa_2=10.8$ (ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის ბრძანებით N-- 2---22 ნოემბერი 2016 წ. პუნქტი 1. ქ. თბილისში, ს----- რაიონში შ----- ქ. N4--ში არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (ს.კ. 0-----) განაშენიანების კოეფიციენტის (κ_1) და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (κ_2) გადამეტების მიზნით, გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საპროექტო წინადადებით წარმოდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაზღვრა $\kappa_1=0,8$, $\kappa_2=10,8$.) და საერთო ჯამში განესაზღვრა მოსაკრებლის რაოდენობა 3094605 ლარის ოდენობით. მოსარჩელის

განმარტებით, ვინაიდან, პირველი გადასახდელი მოსაკრებელი 518872,95 ლარის ოდენობით წარმოშობილია 2015 წლის 31 მაისამდე, იგი აღარ ექვემდებარება გადახდას. შესაბამისად, დღეის მდგომარეობით ი.ბ.ა „ო-----“ გადასახდელი აქვს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მოსაკრებელი 2,575,732.05 ლარის ოდენობით.

6.5. სასამართლო განმარტავს, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია, წარმოადგენს ადმინისტრაციულ ორგანოს და მასზე სრულად ვრცელდება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით განსაზღვრული მოთხოვნები, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სპეციალური ნორმატიული რეგულაციებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, თუმცა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი ადგენს იმ ზოგად პრინციპებს, რომელთა უგულებელყოფით მოქმედების უფლება არცერთ ადმინისტრაციულ ორგანოს არა აქვს. ერთ-ერთ ასეთ პრინციპად შეგვიძლია მივიჩნიოთ გადაწყვეტილების გამოტანის დაუშვებლობა ფაქტობრივი გარემოებების სრულად გამოკვლევის გარეშე. აღნიშნული პრინციპი ასახვას ჰპოვებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლში, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. საქმის გარემოებების სრულ და ყოველმხრივ გამოკვლევას ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილიც, რომლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია ისევე, როგორც ნებისმიერი სხვა ადმინისტრაციული ორგანო, ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

სასამართლო საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების მხედველობაში მიღებით მიიჩნევს, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ სადავო ბრძანების მიღებისას სათანადოდ არ იქნა გამოკვლეული და შეფასებული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები. ვინაიდან, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მოსაკრებლის დაანგარიშება მოხდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის №17-49 დადგენილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის

ტერიტორიაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციით ” დადგენილი წესის შესაბამისად, კერძოდ, საქმის მასალებით არ ირკვევა, თუ როგორ იქნა გამოანგარიშებული მოსაკრებლის ოდენობა, რამდენი იყო 1კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისას არსებული ნორმატიული ფასი (L), მიწის ნაკვეთისათვის სპეციალური(ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე მინიჭებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (K21), მიწის ნაკვეთისათვის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (K2) და სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ფართობი (S). შესაბამისად, არ ირკვევა სადავო თანხის წარმოშობის საფუძველი, კერძოდ, მოიცავს თუ არა გასაჩივრებული ბრძანების მე-2 პუნქტით განსაზღვრული სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისთვის მოსაკრებლის თანხა 3 094 605 (სამი მილიონ ოთხმოცდათოთხმეტი ათას ექვსას ხუთი) ლარი 2015 წლის 31 მაისამდე წარმოშობილ მოსაკრებელს 518872,95 ლარის ოდენობით და ასეთის არსებობის პირობებში, „ადგილობრივი მოსაკრებლების შესახებ“ საქართველოს კანონი იძლევა თუ არა საშუავითო რეჟიმის გავრცელების შესაძლებლობას. ყოველივე აღნიშნული სასამართლოს აძლევს საფუძველს დაასკვნას, რომ სადავო ბრძანება გასაჩივრებულ ნაწილში მიღებულია საქმის ყველა არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეჯერების გარეშე.

6.6. სასამართლო მიუთითებს, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩითვლება ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე, 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

6.7. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი(შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამასთან, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი. ამავე კოდექსის 96.1 მუხლის თანახმად კი, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია

ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშედარების საფუძველზე.

დასახელებული ნორმის საფუძველზე სწორედ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოა ვალდებული დაამტკიცოს, რომ ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე და მისი გამოცემით არ დარღვეულა მოსარჩელის კანონიერი უფლებები, რაც იმას ნიშნავს, რომ კანონის ეს მოთხოვნა ათავისუფლებს მოსარჩელეს მტკიცების ტვირთისგან, რომ სადავო აქტი ითვლება არამართლობიერად იქამდე, ვიდრე მისი გამომცემი არ დაამტკიცებს მის მართლობიერებას.

6.8 საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტის გარეშე ბათილად ცნოს აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების საფუძველზე გამოსცეს ახალი აქტი.

განსახილველ შემთხვევაში, როგორც აღინიშნა ადმინისტრაციულმა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოსცა საქმის გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, ხოლო იმისათვის, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს წინააღმდეგობრივი და დაუსაბუთებელი დასკვნის საფუძველზე ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა. ასეთი გამოკვლევის არარსებობის შემთხვევაში კი, სასამართლო შესაბამის მსჯელობას იმ გარემოებებზე, რაც ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან შეფასებისა და გამოკვლევის საგანი არ ყოფილა - ვერ იქონიებს, რის გამოც უფლებამოსილია საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2016 წლის 22 ნოემბრის N----- ბრძანების მე-2 პუნქტი 518872,95 ლარის ოდენობით მოსაკრებლის განსზღვრის ნაწილში და მოპასუხე მხარეს- ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას (მერს) დაევალოს საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, კანონით დადგენილ ვადაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. საკითხის ხელმეორედ განხილვისას მოპასუხემ უნდა მისცეს შეფასება ზემოთ მითითებულ გარემოებებს და საქმის გარემოებების შესწავლისა და შეფასების

შედეგად, კანონით დადგენილ ვადაში, გამოსცეს ახალი, სათანადოდ დასაბუთებული, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

6.9. მოსარჩელის მოთხოვნებს ასევე წარმოადგენს, ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 01 ოქტომბრის N-----
--- განცხადებაზე მიღებული გადაწყვეტილება, რომლითაც იბა „ო-----
----" უარი ეთქვა განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მოსაკრებლის -
2,575,732.05 ლარის 2020 წლის 1 იანვრამდე გადანაწილებაზე და დაევალოს
ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას განიხილოს იბა „ო-----
-ს" 2018 წლის 01 ოქტომბრის N----- წერილი და გააფორმოს იბა „ო-----
-----" სპეციალური შეთანხმება, რომლითაც მიწის ნაკვეთის
განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) მოსაკრებელი 2,575,732.05
ლარის ოდენობით იბა „ო----- ვ-----ს" გადასახდელად გაუნაწილდება
2020 წლის 1 იანვრამდე.

სასამართლო აღნიშნულ სასარჩელო მოთხოვნასთან მიმართებით განმარტავს, ადმინისტრაციული საპროცესო კანონმდებლობა მოსარჩელის უფლებისა და კანონიერი ინტერესების დაცვის მიზნით ითვალისწინებს სხვადასხვა პროცესუალური საშუალებების გამოყენების შესაძლებლობას. სასკ-ით გათვალისწინებული შესაბამისი სარჩელის სახეობის გამოყენება დამოკიდებულია იმ მიზეზზე, რომელსაც ისახავს მოსარჩელე. სასკ-ის 23-ე მუხლით გათვალისწინებული მავალდებელი სარჩელით პირი მიმართავს სასამართლოს არსებული მდგომარეობის შეცვლის და შესაბამისად, მისთვის ხელსაყრელი მდგომარეობის მიღწევის მიზნით. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის თაობაზე სარჩელის დასაშვებობის პირობებს სასკ-ის 23-ე მუხლი, ხოლო სარჩელის საფუძვლიანობის პირობებს 33-ე მუხლი განსაზღვრავს. აქტის არსებობას, აქტის გამოცემაზე უარის თქმას უკავშირდება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის თაობაზე სარჩელის დასაშვებობა. სასკ-ის 23-ე მუხლის საფუძველზე სასამართლოში მავალდებელი სარჩელის აღძვრამდე პირს მიმართული უნდა ჰქონდეს ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით. ასეთ შემთხვევაში აქტის გამოცემაზე უარი არის სასკ-ის 23-ე მუხლით დადგენილი დასაშვებობის წინაპირობა. უარის თქმაში იგულისხმება როგორც წერილობითი უარი, რომლითაც დაინტერესებული პირის მოთხოვნა შესაძლოა სრულად ან ნაწილობრივ იქნეს უარყოფილი, ასევე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისათვის განსაზღვრული ვადის დარღვევა, ანუ ვადაში აქტის არ გამოცემა, უკანასკნელი არის ადმინისტრაციული ორგანოს ე.წ. უმოქმედობით უარის თქმა (ვირტუალური უარი).

ამასთან, მოსარჩელისათვის აქტის გამოცემაზე უარის შემთხვევაში სარჩელის მიზანი არის არა აქტის გამოცემაზე უარის გაუქმება, არამედ აქტის გამოცემა. შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარის კანონიერების დასადგენად მოწმდება არა უარის თქმის სამართლებრივი

საფუძვლები, არამედ აქტის გამოცემაზე მოსარჩელის უფლების სამართლებრივი საფუძველი. აქტის გამოცემის თაობაზე სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციულ ორგანოს შესაძლოა დაევალოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, სასამართლო უფლებამოსილია აგრეთვე თავად მოაწესრიგოს სადავო საკითხი, უკეთუ სადავო საკითხის მოსაწესრიგებლად არ არის საჭირო საქმის გარემოებათა დამატებითი გამოკვლევა და საკითხი დისკრეციულ უფლებამოსილებათა რიგს არ განეკუთვნება. ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალებას სასამართლო ახდენს იმ შემთხვევაში, როდესაც ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებისას სრულყოფილად არ არის შესწავლილი საქმის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები. ასეთ ვითარებას, მით უფრო აქვს ადგილი განსახილველ შემთხვევაში, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ვადის დარღვევის ანუ ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან დაინტერესებული პირის განცხადებაზე უმოქმედობის შემთხვევაში, რაც ნათლად ადასტურებს, რომ ორგანოს არ აქვს შესწავლილი აქტის გამოცემის ფაქტიური და სამართლებრივი საფუძვლები. სასამართლოს მიერ საქმის გარემოებების შესწავლის და გადაწყვეტილების მიღების ვალდებულება, ადმინისტრაციული სამართალწარმოების ინკვიზიციური ხასიათი არ გამორიცხავს სასამართლოს მიერ ადმინისტრაციული ორგანოსათვის სადავო საკითხის გადასაჭრელად საჭირო გარემოებების გამოკვლევის შემდეგ აქტის გამოცემის დავალებას. სასამართლოს ეს უფლებამოსილება ხელისუფლების დანაწილების პრინციპს ემყარება, რაც გამორიცხავს მმართველობითი ფუნქციების სასამართლო ორგანოებისათვის გადაკისრების შესაძლებლობას, მოაქცევს სასამართლოს იურისდიქციული, დავის გადამწყვეტი საქმიანობის საზღვრებში. სასკ-ის მე-19 მუხლით განსაზღვრული სასამართლოს უფლებამოსილება საკუთარი ინიციატივით შეაგროვოს ფაქტობრივი გარემოებები და მტკიცებულებები ვრცელდება ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შემოწმების, სასამართლოს აქტით სადავო საკითხის მოწესრიგების შემთხვევაში, სასამართლოს მიერ ადმინისტრაციული ორგანოსათვის აქტის გამოცემის დავალების შემთხვევაში სასკ-ის მე-19 მუხლის მოთხოვნები არ მოქმედებს. სზაკ-ის 96.1 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციულ წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და მიიღოს გადაწყვეტილება ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, დაუშვებელია აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმის მასალებით დასტურდება, რომ 2018 წლის 01 ოქტომბერს იბა „ო-----ს“ თავმჯდომარემ განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ვიცე მერს და ადგილობრივი მოსაკრებლების შესახებ საქართველოს კანონის საფუძველზე მოითხოვა განაშენიანების

ინტენსივობის კოეფიციენტის მოსაკრებლის (2,575,732.05 ლარის) გადახდის გადავადება 2020 წლის 1 იანვრამდე. დადგენილია, რომ მოპასუხე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას განცხადება არ განუხილვას კანონით დადგენილ 1 თვის ვადაში, არ შეუსწავლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არ მიუღია შესაბამისი გადაწყვეტილება. ასეთ პირობებში ადმინისტრაციული ორგანოსათვის აქტის გამოცემის დავალება კი გულისხმობს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, საქართველოს კანონმდებლობის, მათ შორის სზაკ-ის მოთხოვნათა სრული დაცვით ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებას, საქმის გარემოებათა სრულყოფილად გამოკვლევის შემდეგ შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღებას აქტის გამოცემის გზით.

6.10. სასამართლო მიუთითებს, „ადგილობრივი მოსაკრებლების შესახებ საქართველოს კანონის 1-ლი მუხლზე, რომლის თანახმად ადგილობრივი მოსაკრებელი არის აუცილებელი გადასახდელი ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ბიუჯეტში, რომელსაც ფიზიკური და იურიდიული პირები იხდიან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს მიერ განსაზღვრული ვადით ან უამისოდ, კანონით გათვალისწინებული საქმიანობის განხორციელების ან/და სარგებლობის უფლების მინიჭებისათვის, აგრეთვე ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს მიერ გარკვეული მომსახურების გაწევისათვის, ხოლო ამავე კანონის მე-4 მუხლის თანახმად შეღავათები ადგილობრივი მოსაკრებლების გადახდაზე დგინდება ამ კანონით. ადგილობრივი მოსაკრებლების გადახდაზე საკრებულოს მიერ შეღავათების დადგენა (გადახდისაგან სრული ან ნაწილობრივი განთავისუფლება) დაიშვება გადამხდელთა კატეგორიების მიხედვით.

„ადგილობრივი მოსაკრებლის შესახებ“ საქართველოს კანონის 17² მუხლის პირველი ნაწილზე, რომლის თანახმად, მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილ ორგანოს, ქალაქ თბილისში – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას უფლება აქვს, შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დროულად დასრულების, ქალაქის განვითარებისა და მისი იერსახის გაუმჯობესების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის გადამხდელთან, რომელსაც 2017 წლის 1 ივნისის მდგომარეობით აქვს მოსაკრებლის გადახდის ვალდებულება, მოსაკრებლის გადამხდელის წერილობითი განცხადების საფუძველზე დადოს შეთანხმება მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებლის გაზრდისას სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის გადახდის განაწილვადების თაობაზე. აღნიშნული განცხადებით მოსაკრებლის გადამხდელი კისრულობს შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ განცხადების უფლებამოსილი ორგანოსათვის მოსაკრებლის გადამხდელის მიერ განსაზღვრულ ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს 2020 წლის 1 იანვრისა, წარდგენისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების დაკმაყოფილების ვალდებულებას.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლო ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმების საფუძველზე მიიჩნევს, რომ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა, წარმოადგენს იმ უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელიც კანონით განსაზღვრული დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში იხილავს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის გადახდის განაწილვადების საკითხს, ამდენად, მოსარჩელის 2018 წლის 01 ოქტომბრის განცხადებით მოთხოვნილი საკითხის განხილვა, სწორედ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის დისკრეციულ უფლებამოსილებას წარმოადგენს.

სასამართლო მიუთითებს, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ლ“ ქვეპუნქტზე, რომლის 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 განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია განახორციელოს დისკრეციული უფლებამოსილება მხოლოდ იმ მიზნით, რომლის მისაღწევადაც მინიჭებული აქვს ეს უფლებამოსილება. ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციული უფლებამოსილება წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს სამართლებრივად შებოჭილ თავისუფლებას, ვინაიდან აღნიშნული ისეთი უფლებამოსილებაა, რომელიც ერთის მხრივ, კანონმდებლობით არ არის შეზღუდული კონკრეტული მოწესრიგებით, თუმცა შეზღუდულია კანონით დადგენილი ნორმის მიზნითა და ფარგლებით. ამასთან, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში მიღებული გადაწყვეტილების სრული სასამართლო კონტროლი გამოიწვევდა ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობის არაეფექტურობას, სასამართლო კონტროლის მოცულობა შეზღუდულია იმ გარემოებების შემოწმებით, არსებობდა თუ არა დაშვებული შეცდომა დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებაში და ამგვარი შეცდომის თავიდან აცილების შემთხვევაში, სხვაგვარი გადაწყვეტილების მიღების ალბათობა. მოცემული დანაწესი, სასამართლოს მოსაზრებით, აუცილებლად გულისხმობს დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში მიღებული გადაწყვეტილების დასაბუთების სავალდებულობას, ვინაიდან მხოლოდ აღნიშნულით არის შესაძლებელი, გაირკვეს, მიღებულ იქნა თუ არა უშეცდომო გადაწყვეტილება. ამასთან, ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებას ადგენს კანონმდებელი და ამით, ის ადმინისტრაციულ ორგანოს აძლევს შესაძლებლობას, მიიღოს გადაწყვეტილება საკუთარი პასუხისმგებლობით გაითვალისწინოს კანონის ნორმის მიზნები და კონკრეტული გარემოებები.

დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელების პროცესში აუცილებელია ყურადღება მიექცეს საჯარო და კერძო ინტერესების პროპორციულობის პრინციპს, რაც იმას გულისხმობს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არსებული საშუალებებიდან უნდა გამოიყენოს ის, რომელიც ყველაზე ნაკლებად ზიანის მომტანია პირის კანონიერი ინტერესებისა და უფლებებისათვის. დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკისრება განსაკუთრებული პასუხისმგებლობა, რადროსაც ყველა შესაძლებლობა უნდა გამოიყენოს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში საუკეთესო გადაწყვეტილების მისაღებად. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-7 მუხლი იმპერატიულად ადგენს დისკრეციული უფლებამოსილების საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საჯარო და კერძო ინტერესების პროპორციულობის დაცვის ვალდებულებას.

6.11. სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული აქტის გამოცემისათვის სპეციალურად განსაზღვრული აუცილებელი პროცედურის - ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების მიზანს სწორედ საქმის გარემოებათა ობიექტური და კვალიფიციური გამოკვლევა-შეფასება წარმოადგენს. სწორედ ეს ფუნქცია განაპირობებს კანონიერი და დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღებას. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96.1 მუხლით კანონმდებელი იმპერატიული შინაარსით ადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება მოიცავს ადმინისტრაციული ორგანოს უმნიშვნელოვანეს პროცედურულ ვალდებულებას - გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ეს უმნიშვნელოვანესი იმპერატიული ხასიათის დანაწესი ემსახურება საჯარო მმართველობის კანონიერების პრინციპს, რამდენადაც ყოველი მმართველობითი გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს განსახილველი საკითხის გარემოებებისა და ფაქტების ობიექტურ შესწავლა-გამოკვლევას, რომლის შეფასებიდან უნდა გამომდინარეობდეს საკითხის გადასაწყვეტად ჩამოყალიბებული დასკვნა. ამ ვალდებულების შესრულება ემსახურება ადმინისტრაციული ორგანოს ასევე უმნიშვნელოვანეს - მიღებული გადაწყვეტილების დასაბუთების ვალდებულებას - ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა ახსნას, განმარტოს, დაასაბუთოს, თუ რატომ, რა ფაქტებზე დაყრდნობით მიიღო ამგვარი გადაწყვეტილება, გარდა აღნიშნულისა, გადაწყვეტილების დასაბუთება აუცილებელია ადრესატისათვის, რათა შეაფასოს მისი მართლზომიერება, დარწმუნდეს მის კანონშესაბამისობაში, ხოლო უფლების დარღვევის განცდის შემთხვევაში ისარგებლოს გასაჩივრების

შესაძლებლობით, მას უნდა შეეძლოს იცოდეს რა არგუმენტებით უნდა დაუპირისპირდეს მიღებულ გადაწყვეტილებას, რასაც დასაბუთების გარეშე გადაწყვეტილების მიღების პირობებში, მოკლებულია. აგრეთვე, დასაბუთებული აქტის გამოცემა აადვილებს საჩივრის ან სარჩელის განმხილველი ორგანოების მიერ მისი კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების პროცესს.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ არის ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოება და არ არის მიღებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი განმცხადებლის მოთხოვნასთან მიმართებაში, რომლის გაცნობის შედეგად დაინტერესებული პირის მიერ შეფასებული იქნებოდა მისი მართლზომიერება და კანონშესაბამისობა, ხოლო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის შემთხვევაში კი გახდებოდა ცნობილი თუ რატომ, რა გარემოებისა და სამართლებრივი საფუძვლების გამო ეთქვა უარი და შეაფასებდა/მიიღებდა გადაწყვეტილებას მისი გასაჩივრებისა თუ აქტში მოყვანილი დასაბუთების გაზიარების, უფლების დაცვის სხვა ღონისძიების გამოყენების თაობაზე.

საქმეზე დადგენილი გარემოებების სამართლებრივი ანალიზის საფუძველზე სასამართლო მიიჩნევს, რომ სასარჩელო მოთხოვნა ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 01 ოქტომბრის N----- განცხადებაზე მიღებული გადაწყვეტილება, რომლითაც იბა „ო-----“ უარი ეთქვა განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მოსაკრებლის - 2,575,732.05 ლარის განაწილვადებაზე და დაევალოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას განიხილოს იბა „ო-----ს“ 2018 წლის 01 ოქტომბრის N----- წერილი და გააფორმოს იბა „ო-----“ სპეციალური შეთანხმება, რომლითაც მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) მოსაკრებელი 2,575,732.05 ლარის ოდენობით იბა „ო----- ვ-----ს“ გადასახდელად გაუნაწილვადდება 2020 წლის 1 იანვრამდე უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ: მოპასუხე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას უნდა დაევალოს, თავის კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილოს იბა „ო-----ს“ თავმჯდომარის 2018 წლის 01 ოქტომბრის N----- განცხადება მოსაკრებლის გადახდის განაწილვადების თაობაზე და საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1 მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც

სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარჩელზე ბაჟის გადახდევინება წარმოებს სახელმწიფო ბაჟის შესახებ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით. ამავე კოდექსის 52-ე მუხლის შესაბამისად, სასამართლო ხარჯები (სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები), კანონით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, წინასწარ შეაქვს მხარეს, რომელმაც შესაბამისი საპროცესო მოქმედების შესრულება მოითხოვა. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ფიზიკური პირისათვის პირველი ინსტანციის სასამართლოში არ უნდა აღემატებოდეს 3000 ლარს.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილ იქნა სახელმწიფო ბაჟი 100 (ასი) ლარის ოდენობით, ხოლო 2018 წლის 03 დეკემბრის განჩინებით მოსარჩელეს დაზუსტებული მოთხოვნის ნაწილში გადაუვადდა სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულება მოცემული საქმის განხილვის დასრულებამდე. იმ პირობებში, როდესაც წინამდებარე გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა მოსარჩელის მოთხოვნა, კერძოდ ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2016 წლის 22 ნოემბრის №1----- ბრძანების მე-2 პუნქტი 518872,95 ლარის გადასახდელად დაკისრების ნაწილში, შესაბამისად მოპასუხეს - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მოცემულ სასარჩელო მოთხოვნაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 100 ლარის ანაზღაურება. ამასთან, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას დაევალა იბა „ო-----" 2018 წლის 01 ოქტომბრის N----- განცხადების განხილვა და ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, ხოლო მოპასუხე - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან. ამდენად, სახეზე არ არის მხარეებზე სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების სამართლებრივი საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-10, მე-12, 22-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 24-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. იბა „ო-----ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2016 წლის 22 ნოემბრის №1----- ბრძანების მე-2 პუნქტი სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისთვის მოსაკრებლის 518872,95 ლარის განსაზღვრის ნაწილში და მოპასუხე - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას დაევალოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.
3. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას დაევალოს განიხილოს იბა „ო-----ს“ 2018 წლის 01 ოქტომბრის N----- განცხადება მოსაკრებლის გადახდის განაწილვადების თაობაზე და საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.
4. სარჩელი დანარჩენ ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს;
5. მოპასუხე - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას მოსარჩელე - იბა „ო-----ს“ სასარგებლოდ დაეკისროს 100 (ასი) ლარის გადახდა, ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ.თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზ. 7ა) თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (მდებარე: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. №6) 14 დღის ვადაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან.

მოსამართლე:

ნაწა

