



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

30 სექტემბერი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - ხატია არდაზიშვილი

სხდომის მდივანი - გიორგი სანიკიძე

აპელანტი (მოპასუხე) - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
წარმომადგენელი - მ-----ი

აპელანტები (მესამე პირები) - ი-----ე, ნ-----ი
წარმომადგენელი - ბ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - ლ-----ე
წარმომადგენელი - ტ-----ე

მესამე პირი - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილისის
მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური
წარმომადგენელი - ს-----ე

მესამე პირები - მ-----ი, ლ-----ი

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 30 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

აპელანტების მოთხოვნა - გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 30 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს

1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

1.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 30 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ლ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 27 აპრილის N--- ბრძანება პირველ, მეორე, მესამე ნაწილებში და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას დაევალა, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

1.2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

1.2.1. საქმეში წარმოდგენილი 2018 წლის 24 იანვრის მდგომარეობის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დასტურდება, რომ ქ. თბილისში, წ-----ში მდებარე უძრავი ქონება (დაზუსტებული ფართი 161, ს/კ 0-----, ნაკვეთის წინა ნომერი 0-----, 0-----) თანასაკუთრების უფლებით აღრიცხულია ლ-----ისა და მ-----ის სახელზე.

2007 წლის 12 ოქტომბრის მდგომარეობის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ ქ. თბილისში, წ-----ში მდებარე დაზუსტებული ფართი 108, (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0----- (ნაკვეთის წინა ნომერი 1/38)) თანასაკუთრების უფლებით აღრიცხულია ზ-----ის, ნ-----ის, ც-----ისა და ი-----ის სახელზე.

2017 წლის 26 ოქტომბრის მდგომარეობის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ ქ. თბილისში, მ-----ი-ში მდებარე დაზუსტებული ფართი 82 (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----, ნაკვეთის წინა ნომერი 1/38; 0-----) საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ნ-----ის სახელზე.

2014 წლის 26 დეკემბრის მდგომარეობის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ ქ. თბილისში, თ-----გ-ში მდებარე დაზუსტებული ფართი 153 (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----, ნაკვეთის წინა ნომერი 0-----) საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ი-----ის სახელზე.

2016 წლის 14 იანვრის მდგომარეობის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ ქ. თბილისში, თ-----ში მდებარე დაზუსტებული ფართი 448 (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----, ნაკვეთის წინა ნომერი 0-----) საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ი-----ის სახელზე.

1.2.2. 2013 წლის 16 მაისის ქ.თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის №-- სხდომის ოქმით დგინდება, რომ თანხმობა გაიცა ქ. თბილისში, წ-----ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, არქიტექტურული ბიუროს ოფისის განთავსების მიზნით, ქალაქთმშენებლობითი პირობების გაცემისა და ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდაზე. არსებული ტერიტორიის განაშენიანების კოეფიციენტი განისაზღვრა $k_1=0,6$. ქ. თბილისის მერის 2013 წლის 30 მაისის N--- განკარგულებით, ქ. თბილისში, წ-----ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე არქიტექტურული ბიუროს ოფისის განსათავსებლად, განაშენიანების კოეფიციენტის (k_1) გადამეტების მიზნით, გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საპროექტო წინადადებით, წარდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაზღვრა $k_1=0,6$.

1.2.3. ქ. თბილისში, წ-----ში №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საცხოვრებელ ზონა №6-ში (სზ-6).

2013 წლის 30 მაისის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის №----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ლ-----ის 2013 წლის 9 მაისის №AR1----- განცხადება და დადგინდა ქ. თბილისში, წ-----ში, №0----- და №0----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ გამოყენების პირობები, არქიტექტურული ბიუროს ოფისის მშენებლობის მიზნით. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარების ფუნქციურ ზონად მიეთითა საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), ხოლო ქალაქგეგმარებითი პარამეტრები განისაზღვრა შემდგენიარად: $k_1=0,5$; $k_2=2,5$; $k_3=0,1$.

1.2.4. 2016 წლის 28 სექტემბრის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის №2----- ბრძანებით ცვლილება შევიდა ამავე სამსახურის 2013 წლის 30 მაისის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის №----- გადაწყვეტილებაში - მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს დაემატა ახალი საკადასტრო გეგმა და ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. ამავე ბრძანების სარეზოლუციო ნაწილის მე-2 პუნქტით მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობად მიეთითა 161 კვ.მ. ხოლო საკადასტრო კოდად მიეთითა №0-----.

1.2.5. 2017 წლის 25 ოქტომბრის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის №3----- ბრძანებით შეტანილ იქნა ცვლილება ქ.თბილისის მერიის სსიპ ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 30

მაისის №----- გადაწყვეტილებით დამტკიცებულ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში და საპროექტო ობიექტად დაფიქსირდა: მრავალფუნქციური შენობა (ოფისი, სახელოსნო). წინამდებარე ბრძანება განხილულ იქნა ქ.თბილისის მერიის სსიპ ქ.თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 30 მაისის №----- გადაწყვეტილებასთან ერთად.

1.2.6. 2017 წლის 25 დეკემბრის სსიპ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის №3----- ბრძანებით, ქ. თბილისში, სექტორი - ვაკე, წ-----ში მდებარე, თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი N0-----), შეთანხმდა მრავალფუნქციური შენობის (ოფისი, სახელოსნო) არქიტექტურული პროექტი, გაიცა მშენებლობის ნებართვა და გაცემულად ჩაითვალა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა. მშენებლობის ვადა განისაზღვრა 2017 წლის 25 დეკემბრიდან 2020 წლის 25 აგვისტოს ჩათვლით.

1.2.7. 2018 წლის 09 თებერვლის სსიპ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის №3----- ბრძანებით დაკმაყოფილდა ლ-----ის განცხადება შეთანხმებული პროექტის ცვლილების თაობაზე და შეთანხმდა ქ. თბილისში, წ-----ში, თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი N0-----) მრავალფუნქციური შენობის (ოფისი, სახელოსნო) კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი. გაიცა მშენებლობის ნებართვა და გაცემულად ჩაითვალა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა. მშენებლობის ვადა განისაზღვრა 2018 წლის 09 თებერვლიდან 2020 წლის 19 ივლისის ჩათვლით.

1.2.8. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 21 თებერვლის N4----- დადგენილებით შეჩერდა მოქალაქეების ლ-----ისა და მ-----ის მიერ ქ. თბილისში, წ-----ში, N0----- საკადასტრო კოდზე ქვაბულის მოწყობის სამუშაოები, მომიჯნავე შენობა-ნაგებობისა და მთელ პერიმეტრზე, ქვაბულის ფერდის მდგრადობის უზრუნველყოფამდე. ამასთან, მხარეს დაევალა გამაგრებითი სამუშაოების საჭიროების შემთხვევაში, საექსპერტო დასკვნის წარდგენა სამუშაოების პროექტთან შესაბამისობაში შესრულების თაობაზე. 2018 წლის 12 მარტს ლ-----ემ წარადგინა შპს „ლ-----“ მიერ 2017 წლის 21 დეკემბერს გაცემული N9-- საექსპერტო დასკვნა, რომლითაც დგინდება, რომ ქ. თბილისში, წ-----ში, N0----- საკადასტრო კოდით არსებულ მიწის ნაკვეთზე, ზემოაღნიშნული საპროექტო დოკუმენტაციით გათვალისწინებული სამშენებლო სამუშაოები საექსპერტო კომისიამ დასაშვებად მიიჩნია. აღნიშნულ საკადასტრო ერთეულზე დაგეგმილი მშენებლობა არ გამოიწვევს ზემოხსენებული ნაკვეთის მომიჯნავე სამეზობლო საზღვრებში არსებული შენობების მიმართ ზეგავლენის გადაცემას, ზემოთ ხსენებული პირობებიდან და მდგომარეობიდან გამომდინარე, როგორც მშენებლობის, ისე მის შემდგომ საექსპლუატაციო პერიოდში.

2018 წლის 12 მარტის ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის დადგენილებით ძალადაკარგულად გამოცხადდა მოქალაქეების ლ-----ისა და მ-----ის მიმართ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის მიერ 2018 წლის 21 თებერვალს მიღებული N4----- დადგენილება „მშენებლობის შეჩერების შესახებ“.

1.2.9. NO-----, NO----- და NO----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები მდებარეობს NO----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მომიჯნავედ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 30 მაისის N6---- გადაწყვეტილება, ამავე სამსახურის 2016 წლის 28 სექტემბრის N2-----, 2017 წლის 25 ოქტომბრის N3-----, 2017 წლის 25 დეკემბრის N3----- და 2018 წლის 9 თებერვლის N3----- ბრძანებები ადმინისტრაციული საჩივრებით გასაჩივრებულ იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში 2018 წლის 23 თებერვალს და 2 მარტს. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 12 მარტის დადგენილებით შეჩერებულ იქნა ლ-----ისა და მ-----ის მიერ ქ.თბილისში, გ-----, 0----- საკადასტრო კოდზე მრავალფუნქციური შენობის (ოფისი, სახელოსნო) მშენებლობა.

2018 წლის 27 აპრილის ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის N--- ბრძანებით დაკმაყოფილდა ლ-----ის წარმომადგენლის ნ-----ის, ი-----ისა და მისი წარმომადგენლის ნ-----ის 2018 წლის 23 თებერვლის N-----, 2018 წლის 2 მარტის N1-----, ასევე ნ-----ის წარმომადგენლის ლ-----ის 2018 წლის 23 თებერვლის N1----- ადმინისტრაციული საჩივრები. ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქ.თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 30 მაისის N6---- გადაწყვეტილება, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 28 სექტემბრის N2-----, 2017 წლის 25 ოქტომბრის N3-----, 2017 წლის 25 დეკემბრის N3----- და 2018 წლის 9 თებერვლის N3----- ბრძანებები. ამავე ბრძანებით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევის შემდეგ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. ასევე ძალადაკარგულად გამოცხადდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველი მოადგილის (ვიცე-მერის) 2018 წლის 6 მარტის N66 ბრძანება, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 25 დეკემბრის N3----- და 2018 წლის 9 თებერვლის N3----- ბრძანებების მოქმედების შეჩერების თაობაზე.

1.2.10. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული

ბიუროს 2018 წლის 21 მარტის N0----- ექსპერტიზის დასკვნით დგინდება, რომ ქ. თბილისში, წ-----ში მდებარე ლ-----ისა და მ-----ის საკუთრებაში არსებულ 161 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 0-----), რომელზეც დაგეგმილია მშენებლობა, ნაკვეთის გრძივი მიმართულებით გადის საერთო მოხმარების საკანალიზაციო მილი. საკანალიზაციო მილთან მიმართებაში აღნიშნულ ნაკვეთზე დაგეგმილი მშენებლობით დარღვეულია სამშენებლო ნორმების და წესების 2.07.89-ის პუნქტი 7.23“-ის და ცხრილი 14-ის მოთხოვნები, რაც მდგომარეობს იმაში, რომ მიწისქვეშა თვითნებადი კანალიზაციის მილიდან შენობა-ნაგებობის ფუნდამენტამდე უნდა იყოს 3.0 მეტრი. ამასთან, ქ. თბილისში, წ-----ში მდებარე ლ-----ისა და მ-----ის საკუთრებაში არსებულ 161 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 0-----), მრავალფუნქციური შენობის (ოფისი, სახელოსნო) მშენებლობის კორექტირებული არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტი არ აკმაყოფილებს ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესის“ მოთხოვნებს, რაც გამოიხატა იმაში, რომ შენობის „1“ ღერძზე უკანა ეზოს მხარეს მდებარე საანგარიშო კედლის სიმაღლე გრუნტის ზედაპირიდან უნდა იყოს არაუმეტეს $2,38:0,4=5,95$ მეტრი, შესაბამისად კედლის ზედა ნიშნული იქნება $5,95-1,28=+4,67$; „2“ ღერძზე - $3,94:0,4=9,85$ მეტრი, შესაბამისად კედლის ზედა ნიშნული იქნება $9,85-1,28=+8,57$; „3“ და „4“ ღერძზე $3,12:0,4=7,8$ მეტრი, შესაბამისად კედლის ზედა ნიშნული იქნება $7,8-1,28=+6,52$; „2“ და „3“ ღერძს შორის არსებული საზღვრის გაწეულ ნაწილს მიმდებარედ $4,16:0,4=10,4$ მეტრი, შესაბამისად კედლის ზედა ნიშნული იქნება $10,4-1,28=+9,12$, ნაცვლად პროექტით გათვალისწინებული 10,18 მეტრისა.

1.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

1.3.1. საქალაქო სასამართლომ მოიხმო „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომელიც 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, ქვეყნის ტერიტორიაზე სრულყოფილი, თანაბარი საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოს და პირობების შექმნა („თანაბარი შესაძლებლობების სივრცე“).

1.3.2. სასამართლომ მიუთითა, რომ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილება მოიცავს საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვასთან დაკავშირებულ საჯარო სამართლებრივ ურთიერთობათა რეგულირების სფეროს. კერძოდ, არეგულირებს საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის, სანებართვო პირობების შესრულებისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების პროცესს. დასახელებული დადგენილების მე-3 მუხლის 43-ე პუნქტის თანახმად, მშენებლობის ნებართვა არის განსაკუთრებული იერარქიის ნებართვა, როგორც წესი, იყოფა სამ ურთიერთდამოკიდებულ, მაგრამ ადმინისტრაციული წარმოების თვალსაზრისით დამოუკიდებელ სტადიად: I სტადია - ქალაქთმშენებლობითი პირობების დადგენა (მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება); II სტადია - არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება (არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმება); III სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა. ამავე დადგენილების მე-19 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ამ დადგენილების მიზნებისათვის შენობა-ნაგებობები და სამშენებლო სამუშაოები მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და ექსპლუატაციაში მიღებისათვის იყოფა 5 კლასად: ა) I კლასი - შენობა-ნაგებობები, რომლებიც მშენებლობის ნებართვას არ საჭიროებს; ბ) II კლასი - შენობა-ნაგებობები რისკის დაბალი ფაქტორით; გ) III კლასი - შენობა-ნაგებობები რისკის საშუალო ფაქტორით; დ) IV კლასი - შენობა-ნაგებობები რისკის მაღალი ფაქტორით; ე) V კლასი - შენობა-ნაგებობები რისკის მომეტებული ფაქტორით (განსაკუთრებული მნიშვნელობის შენობა-ნაგებობები).

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 33-ე მუხლის თანახმად, შენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია ამ დადგენილების შესაბამისად გაცემული მშენებლობის ნებართვა, ამ მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილი დოკუმენტაცია, რომელიც ცალსახად მიუთითებს მშენებლობის შესაძლებლობაზე; კანონმდებლობა, მათ შორის, ეს დადგენილება, სამშენებლო რეგლამენტი და ტერიტორიების სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მშენებლობის დაწყებამდე დამკვეთმა უნდა მოიპოვოს საჭიროების შემთხვევაში შენობა-ნაგებობებისა და მიწის ნაკვეთ(ებ)ის კვლევა ამ დადგენილების 35-ე მუხლის შესაბამისად; იმავე კანონის 35-ე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად კი, ახალი მშენებლობისა და არსებული შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციისას უნდა მოხდეს იმ არსებულ შენობა-ნაგებობაზე ზემოქმედების

შეფასება, რომლის მომიჯნავედაც დაგეგმილია მშენებლობა. იმ შემთხვევაში, თუ დაგეგმილმა სამშენებლო სამუშაოებმა შესაძლოა გავლენა მოახდინოს მათ მდგრადობაზე, მაშინ უნდა მოხდეს ამ შენობა-ნაგებობის მდგრადობის გამოკვლევა.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-104 დადგენილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის წესდების (დებულების) მე-2 მუხლით განსაზღვრულია სამსახურის მიზნები. კერძოდ, დასახელებული მუხლის თანახმად, სამსახურის მიზნებია: ა) მის კომპეტენციას მიკუთვნებულ საკითხებთან დაკავშირებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის (შემდგომში თბილისი) ადმინისტრაციულ ტერიტორიულ საზღვრებში ერთიანი საჯარო ხელისუფლების განხორციელება; ბ) თბილისის განვითარების კონცეფციის შემუშავება, მისი სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმარების თაობაზე, შესაბამისი კვლევების ჩატარება და რეკომენდაციების მომზადება; გ) თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, კანონით გათვალისწინებული საქმიანობის განხორციელება. 3.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სამსახურის ერთ-ერთ ფუნქციას წარმოადგენს არქიტექტურულ-ქალაქთმშენებლობითი პროცესების მართვა თბილისის ადმინისტრაციული საზღვრებით დადგენილ ტერიტორიაზე ხოლო „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დადგენილი წესით სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების დადგენა, არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება, მშენებლობის ნებართვის გაცემა და კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მათში ცვლილებების შეტანა.

სასამართლომ მიუთითა სადავო პერიოდში მოქმედი ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებულ „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესზე“, რომლითაც დადგენილია სამშენებლო საქმიანობისათვის ტერიტორიებისა და მიწის ნაკვეთის გამოყენების სპეციფიკური პირობები. აღნიშნული წესის პირველი მუხლის თანახმად, თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების (შემდგომში განაშენიანების რეგულირების წესები) შედგენილია „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად, წარმოადგენს რა ქალაქთმშენებლობითი რეგულირების სისტემის ნაწილს, არეგულირებს ქ.თბილისის ტერიტორიებისათვის ქალაქთმშენებლობის სპეციფიკურ სამართლებრივ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ამ სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს. ხსენებული წესის მე-4 მუხლის 32-ე პუნქტის თანახმად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება არის შეთანხმება, რომლის მიღება სავალდებულოა უძრავ ობიექტში ცვლილებების შეტანამდე, ამ ობიექტის ისეთი გამოყენების შემთხვევაში, რომელიც ამ წესების შესაბამისად მოითხოვს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას. ამავე

გადაწყვეტილების მე-15 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1 განსაზღვრავს, კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის მაქსიმუმ რა ნაწილზეა დასაშვები შენობა-ნაგებობების განთავსება, ხოლო, მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2 განსაზღვრავს, ცალკეულ ზონაში, კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე დასაშვებ, შენობა-ნაგებობის მიწისპირა და მიწისზედა სრული სართულების, აგრეთვე სრულ სართულთან, ამ წესებით გათანაბრებული მანსარდის ან მისი ნაწილის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციების ზედაპირების ჯამური ფართობს.

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

განსახილველ შემთხვევაში, საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისში, წ-----ში, №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საცხოვრებელ ზონა №6-ში (სზ-6), ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების მე-19 მუხლის მე-14 პუნქტის თანახმად კი, სამშენებლო მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარების ფუნქციური ზონა არის საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), რომელიც არის მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები. ამასთან, საცხოვრებელ ზონა 6-ში მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტია (კ-1) - 0,5, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტია (კ-2)- 2,5, ხოლო მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0,1. დანართი 1-ის შესაბამისად, საცხოვრებელ ზონა 6-ში (სზ 6) ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი -1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშვებული სახეობები. ამავე წესების დანართი 1-ის მე-5 პუნქტით განსაზღვრულია სზ-6-ში დასაშვებ შენობა-ნაგებობათა სახეობები. მათ შორის სზ-6-ში დასაშვებ სახეობადაა მიჩნეული ოფისი და ინდივიდუალური სამეწარმეო და არასამეწარმეო საქმიანობის სახელოსნო საცხოვრებელ სახლებში და ცალკე მდგომი, სამეზობლო თემნისა და სანიტარულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით.

ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების

რეგულირების წესების” 24-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ცალკეულ შემთხვევებში, როდესაც სამშენებლო ნაგებობის მშენებლობა გამართლებულია დასახლების სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და არქიტექტურული, აგრეთვე ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებულ მიზეზებთან (სოციალური, ეკონომიკური, კულტურული და ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით), დასაშვებია კოეფიციენტის (ტერიტორიის განაშენიანებისა (კ-1) და განაშენიანების ინტენსივობის (კ-2)) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება, შესაბამისი ქალაქგეგმარებითი პროექტის, მშენებლობის ნებართვის გამცემის შესაბამისი სამსახურის და ქ.თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხთა საბჭოს დასკვნის საფუძველზე, რომელსაც განკარგულებით ამტკიცებს ქ. თბილისის მერი. ზემოხსენებული სამართლებრივი ნორმების დანაწესიდან გამომდინარე სასამართლო კიდეც ერთხელ აღნიშნავს, რომ სპეციალური ზონალური შეთანხმების მიღების მიზანს წარმოადგენს კონკრეტული პირობებით მშენებლობის ნებართვის მოპოვება, რომელიც გაიცემა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე.

სასამართლოს განმარტებით, ზემოაღნიშნულ უფლებამოსილებათა განხორციელება ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ხორციელდება არქიტექტურულ-სამშენებლო სფეროს მარეგულირებელი კანონმდებლობის საფუძველზე. ამასთან, სასამართლო განმარტავს, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური არის ქ. თბილისში არქიტექტურულ-სამშენებლო სფეროში ერთადერთი ერთიანი საჯარო ხელისუფლების განმახორციელებელი ორგანო, იგი ვალდებულია იზრუნოს ქალაქის მხატვრული იერსახის შემდგომი გაუმჯობესებისათვის და ამ კუთხით იგი სარგებლობს დისკრეციული უფლებამოსილებით. შესაბამისად, დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, შესაძლებლობა აქვს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმის გარემოებების შესწავლისა და შეფასების შემდგომ განსაზღვროს ამა თუ იმ სამშენებლო სამუშაოების განხორციელების მიზანშეწონილობა და მისი შესაბამისობა სამსახურის მიერ შემუშავებულ ქალაქის განვითარების პოლიტიკასთან.

საქალაქო სასამართლომ უდავოდ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2013 წლის 16 მაისის ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის №-- სხდომის ოქმით გაიცა თანხმობა ქ. თბილისში, წ-----ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე არქიტექტურული ბიუროს ოფისის განთავსების მიზნით, ქალაქთმშენებლობითი პირობების გაცემისა და ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდაზე. არსებული ტერიტორიის განაშენიანების კოეფიციენტი განისაზღვრა $k_1=0,6$. ასევე დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ ქ. თბილისის მერის 2013 წლის 30 მაისის N---- განკარგულებით, ქ. თბილისში, წ-----ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე არქიტექტურული ბიუროს ოფისის განსათავსებლად, განაშენიანების კოეფიციენტის (კ1)

გადამეტების მიზნით, გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საპროექტო წინადადებით, წარდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაზღვრა $k_1=0,6$. ასევე დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ 2013 წლის 30 მაისის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის №----- გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ლ-----ის 2013 წლის 9 მაისის №AR1----- განცხადება და დადგინდა ქ. თბილისში, წ-----ში, №0----- და №0----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ გამოყენების პირობები, არქიტექტურული ბიუროს ოფისის მშენებლობის მიზნით. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარების ფუნქციურ ზონად მიეთითა საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), ხოლო ქალაქგეგმარებითი პარამეტრები განისაზღვრება შემდგენიარად: $k_1=0,5$; $k_2=2,5$; $k_3=0,1$.

სასამართლოს მოსაზრებით, 2013 წლის 30 მაისის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის №----- გადაწყვეტილებით არქიტექტურის ბიუროს ოფისის მშენებლობის მიზნით, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა, სრულად შეესაბამება მოცემული ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილ განაშენიანებას. სასამართლომ ასევე კანონშესაბამისად მიიჩნია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა სზ-6 ისათვის ნორმატიულად დადგენილი კოეფიციენტების გათვალისწინებით. დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ 2017 წლის 25 დეკემბრის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის №3----- ბრძანებით, ქ. თბილისში, სექტორი - ვაკე, წ-----ში, თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი N0-----), შეთანხმდა მრავალფუნქციური შენობის (ოფისი, სახელოსნო) არქიტექტურული პროექტი, გაიცა მშენებლობის ნებართვა და გაცემულად ჩაითვალა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა. 2018 წლის 09 თებერვლის სსიპ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის №3----- ბრძანებით დაკმაყოფილდა ლ-----ის განცხადება შეთანხმებული პროექტის ცვლილების თაობაზე და შეთანხმდა ქ.თბილისში, წ-----ში, თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი N0-----) მრავალფუნქციური შენობის (ოფისი, სახელოსნო) კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი. გაიცა მშენებლობის ნებართვა და გაცემულად ჩაითვალა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 21 თებერვლის N4----- დადგენილებით შეჩერდა მოქალაქეების ლ-----ისა და მ-----ის მიერ ქ. თბილისში, წ-----ში, N0----- საკადასტრო კოდზე ქვაბულის მოწყობის სამუშაოები, მომიჯნავე შენობა-ნაგებობისა და მთელ პერიმეტრზე, ქვაბულის ფერდის მდგრადობის უზრუნველყოფამდე. ამასთან, მხარეს დაევალა გამაგრებითი სამუშაოების საჭიროების შემთხვევაში, საექსპერტო დასკვნის წარდგენა, სამუშაოების პროექტთან შესაბამისობაში შესრულების თაობაზე.

საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2018 წლის 12 მარტს ლ-----

-----ემ წარადგინა შპს „ლ-----“ 2017 წლის 21 დეკემბერს გაცემული N9--საექსპერტო დასკვნა, რომლითაც დგინდება, რომ ქ. თბილისში, წ-----ში, N0----- საკადასტრო კოდით არსებულ მიწის ნაკვეთზე, ზემოაღნიშნული საპროექტო დოკუმენტაციით გათვალისწინებული სამშენებლო სამუშაოები საექსპერტო კომისიამ დასაშვებად მიიჩნია. აღნიშნულ საკადასტრო ერთეულზე დაგეგმილი მშენებლობა არ გამოიწვევს ზემოთხსენებული ნაკვეთის მომიჯნავე სამეზობლო საზღვრებში არსებული შენობების მიმართ ზეგავლენის გადაცემას, ზემოთ ხსენებული პირობებიდან და მდგომარეობიდან გამომდინარე, როგორც მშენებლობის ასევე მის შემდგომ საექსპლუატაციო პერიოდში. აღნიშნული ექსპერტიზის დასკვნის წარდგენის შემდეგ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის დადგენილებით ძალადაკარგულად გამოცხადდა დადგენილება „მშენებლობის შეჩერების შესახებ“. სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის მერიის 2018 წლის 27 აპრილის N--- ბრძანებით დაკმაყოფილდა ლ-----ის წარმომადგენლის ნ-----ის, ი-----ისა და მისი წარმომადგენლის ნ-----ის 2018 წლის 23 თებერვლის N-----, 2018 წლის 2 მარტის N1-----, ასევე ნ-----ის წარმომადგენლის ლ-----ის 2018 წლის 23 თებერვლის N1----- ადმინისტრაციული საჩივრები. ბათილად იქნა ცნობილი ქ.თბილისის მერიის სსიპ ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 30 მაისის N6---- გადაწყვეტილება, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 28 სექტემბრის N2-----, 2017 წლის 25 ოქტომბრის N3-----, 2017 წლის 25 დეკემბრის N3----- და 2018 წლის 9 თებერვლის N3----- ბრძანებები. ამავე ბრძანებით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევის შემდეგ, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. ასევე, ძალადაკარგულად გამოცხადდა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველი მოადგილის (ვიცე-მერის) 2018 წლის 6 მარტის N66 ბრძანება, ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 25 დეკემბრის N3----- და 2018 წლის 9 თებერვლის N3----- ბრძანებების მოქმედების შეჩერების თაობაზე.

1.3.3. სასამართლომ მიუთითა ზაკ-ის მე-60¹, 96.1, 53.5 მუხლებზე და აღნიშნა, რომ კანონის მოთხოვნათა შესრულებისა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონშესაბამისობისათვის, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, იმისათვის, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება. სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო აქტის გამოცემისას მოპასუხემ დაარღვია ზემოაღნიშნული ნორმები. სადავო აქტები გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის

გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რადგან საქმის მასალებით არ დასტურდება ის გარემოებები, რომ საკითხის შესწავლისას ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოკვლეულ იქნა ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები.

საქალაქო სასამართლომ ასევე მიუთითა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 02.04.2013წ. №ბს-544-535(კ-12) გადაწყვეტილებაზე, ასკ-ის მე-17, ზაკ-ის 96.1 მუხლებზე და განმარტა, რომ სწორედ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოა ვალდებული, ამტკიცოს ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე. კანონის ეს მოთხოვნა ათავისუფლებს მოსარჩელეს მტკიცების ტვირთისგან, რომ სადავო აქტი ითვლება არამართლობიერად იქამდე, ვიდრე მისი გამომცემი არ დაამტკიცებს მის მართლობიერებას. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში, ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ დაიცვა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები, რამეთუ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების ნაწილში არ გამოუკვლევა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები სრულყოფილად, კერძოდ, გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ შეაფასა მხოლოდ საქმეში მტკიცებულების სახით წარმოდგენილი სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 21 მარტის NO----- ექსპერტიზის დასკვნა, იმ პირობებში, როდესაც საქმეში ასევე წარმოდგენილია სხვა მტკიცებულებები, სადაც მითითებულია, რომ აღნიშნულ საკადასტრო ერთეულზე დაგეგმილი მშენებლობა არ გამოიწვევს ზემოხსენებული ნაკვეთის მომიჯნავე სამეზობლო საზღვრებში არსებული შენობების მიმართ ზეგავლენის გადაცემას, ზემოთ ხსენებული პირობებიდან და მდგომარეობიდან გამომდინარე, როგორც მშენებლობის ასევე მის შემდგომ საექსპლუატაციო პერიოდში. აღნიშნული ექსპერტიზის დასკვნის წარდგენის შემდეგ, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის დადგენილებით ძალადაკარგულად გამოცხადდა დადგენილება „მშენებლობის შეჩერების შესახებ“.

1.3.4. განსახილველი დავის ფარგლებში, საქალაქო სასამართლომ დამატებით მიუთითა ზაკ-ის მე-60¹ მუხლის მე-4, მე-5 ნაწილებზე და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ბრძანებით გაბათილებული აქტები აღმჭურავლი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებია და მათ მიმართ დაინტერესებულ პირს გააჩნია კანონიერი ნდობა - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის ქმედებები (სადავო განკარგულების საფუძველზე მიმდინარეობს მშენებლობა).

სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციულ სამართალში განსაკუთრებული ადგილი უკავია კანონიერი ნდობის პრინციპს. აღნიშნული განპირობებულია ადმინისტრაციულ ორგანოთა საქმიანობის სპეციფიკით, მათი უფლება-მოვალეობების ფართო სპექტრით. წარმოადგენს რა საჯარო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს, ადმინისტრაციულ ორგანოს განსაკუთრებული პასუხისმგებლობა აკისრია, არა მარტო დაიცვას კანონის მოთხოვნა, არამედ ხელი შეუწყოს მოქალაქეთა მიერ კანონის სწორად აღქმასა და შესრულებას, რაც, პირველ რიგში, გამოხატულ უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ კანონის დანაწესის სწორი ინტერპრეტაციით, პირისთვის საკანონმდებლო ნორმის შინაარსის დაუმახინჯებლად და სწორად მიწოდებაში. ნორმის შინაარსი ცხადყოფს, რომ კანონმდებელი გარკვეულწილად უფრთხილდება აღმჭურველი აქტის ადრესატის უფლებრივ მდგომარეობას და პრიორიტეტს ანიჭებს მისი სამართლებრივი ინტერესების დაცვას, რამდენადაც ამგვარი აქტის საფუძველზე განხორციელებული იურიდიული მნიშვნელობის ქმედების ფაქტის არსებობის ხაზგასმა, გულისხმობს სწორედ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი პრინციპის – კანონიერი ნდობის უფლების პატივისცემას. ამასთან, მხარეს გააჩნია კანონიერი ნდობა ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედების მიმართ. აღნიშნული პრინციპის დაუცველობა კითხვის ნიშნის ქვეშ აყენებს სამართლებრივი სახელმწიფოს, დემოკრატიული წეს-წყობილების არსებობას. თუკი პირს არ ექნება კანონიერი ნდობა შემოსავლების სამსახურის მიმართ, საგადასახადო ურთიერთობები მიიღებს ქაოტურ ხასიათს, დაკარგავს სამართლებრივ ჩარჩოებს და მათი იურიდიული მოწესრიგება გართულდება. სამართლებრივი სახელმწიფოს შექმნა შესაძლებელია მხოლოდ საჯარო მმართველობის კანონიერების, კანონის წინაშე თანასწორობის, პირის კანონიერი ნდობის უფლებისა და მიუკერძოებლობის პრინციპების საფუძველზე განხორციელების გზით.

საჯარო მმართველობის მიზნიდან გამომდინარე, მოქმედი კანონმდებლობით დაინტერესებული პირი აღჭურვილია რა კანონიერი ნდობის უფლების პრინციპით, რაც ნიშნავს, რომ მას გააჩნია კანონიერი მოლოდინი ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულების - მის მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებათა კანონიერების სტანდარტთან შესაბამისობაზე, წინააღმდეგ შემთხვევაში ყოფა დაკარგავს უზრუნველყოფადობას, სტაბილურობას, გარანტირებულობას, დაირღვევა სამართლის ნორმის და ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართ ნდობის პრინციპი, სამართლებრივი უსაფრთხოების განცდა, ხოლო ასეთ პირობებში, მყარი სამართლებრივი წესრიგის ადგილს დაიკავებს მმართველობითი ორგანოს სახელისუფლო ძალაზე დამყარებული თვითნებობა მაშინ, როცა ადმინისტრაციული ორგანოსადმი, შესაბამისად, სახელმწიფოსადმი ნდობის პრინციპი და სამართლებრივი უსაფრთხოება, სამართლებრივი სახელმწიფოს ერთ-ერთი უმთავრესი ნიშანია (სუს 28.10.2014წ. №ბს-238-235(კ-14) გადაწყვეტილება).

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, უნდა შემოწმდეს პირის კანონიერი ნდობის უფლება და მიუთითა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 16.07.2013წ. №ბს-192-184(3კ-13) განჩინებაში გაკეთებულ განმარტებაზე. საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, კანონიერი ნდობის ინსტიტუტის გამოყენების შესაძლებლობას ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი უშვებს კანონიერი და უკანონო აქტების და მათ საფუძველზე განხორციელებული ღონისძიებების მიმართ, შესაბამისი სავალდებულო წინაპირობების არსებობის შემთხვევაში. კანონიერი ნდობის ინსტიტუტის არსებობა პირდაპირ კავშირშია სამართლებრივ შედეგთან, სწორედ სამართლებრივი შედეგის სტაბილურობის შენარჩუნების მიზანს ემსახურება კანონიერი ნდობის დაცვა. შესაბამისად ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა გადაწყვეტილების მიღების დროს ყურადღება უნდა გაამახვილონ აღნიშნულ საკითებზეც, მითუფრო იმ პირობებში, როდესაც ახდენენ აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტების ბათილად ცნობას. სასამართლომ განმარტა, 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.

სასამართლოს მოსაზრებით, საქმეში არსებული ზემოაღნიშნული მტკიცებულებებისა და საქმის განხილვისას გამოვლენილი გარემოებების არსებობის პირობებში, მოპასუხე მხარის პოზიცია სასამართლოსათვის ვერ იქნება საკმარისად მიჩნეული იმ გარემოების დასადასტურებლად, რომ გასაჩივრებული

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის მიზნით ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულყოფილად ჩაატარა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი წარმოება და საქმესთან დაკავშირებული ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევით დაადგინა სადავო აქტში მითითებული გარემოებები. საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას, როგორც საჩივრის განმხილველ ორგანოს, ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე წარმოეშვა მიღებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების ვალდებულება, რომლის შესაბამისად არ იქნა გამოკვლეულ საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და აღნიშნულის საფუძველზე მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება. სასამართლოს განმარტებით, იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასებისშედეგად, იმისათვის, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება. განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ მიიჩნია, რომ დარღვეულია ბალანსი კერძო ინტერესების საწინააღმდეგოდ, რაც დაცვის ღირსი ინტერესის საფუძველია და საქმის გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის შედეგად უნდა მოხდეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტის გამოცემა, რომელიც თავის მხრივ არ გამოიწვევს პირის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელ შეზღუდვას.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადაო საკითხის გადაუწყვეტად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად გამოსცეს ახალი აქტი. მოცემული ნორმიდან გამომდინარე სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი გასაჩივრებული აქტი - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 27 აპრილის N--- ბრძანება და საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, მოპასუხე მხარემ კანონით დადგენილ ვადაში უნდა გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

2. სააპელაციო საჩივრების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

2.1. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

აპელანტი მიუთითებს, რომ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 24.03.2009წ. N57 დადგენილების 36.1 მუხლის თანახმად, მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია კანონმდებლობით, მათ შორის, ამ დადგენილებით განსაზღვრულ შემთხვევებში სათანადო წესით მიღებული მშენებლობის ნებართვა. ამავე დადგენილების 3.43 მუხლის თანახმად, მშენებლობის ნებართვა არის განსაკუთრებული იერარქიის ნებართვა, რომელიც, როგორც წესი, იყოფა სამ ურთიერთდამოკიდებულ, მაგრამ ადმინისტრაციული წარმოების თვალსაზრისით დამოუკიდებელ სტადიად. ამავე დადგენილების 42.1 მუხლის თანახმად, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში უნდა აისახოს კანონმდებლობით, მათ შორის ამ დადგენილებით განსაზღვრული ის სავალდებულო მოთხოვნები, რომლებიც აუცილებელია მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტების შემუშავებისათვის. არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 30 მაისის N6----- გადაწყვეტილება წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვის პირველ სტადიას, რომლის დროსაც მიწის ნაკვეთს უდგინდება ქალაქმშენებლობითი პირობები, კერძოდ, მოწმდება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ შემდგომი განვითარების მიზანშეწონილობა, წარდგენილი დოკუმენტაციის კანონმდებლობის მოთხოვნებთან შესაბამისობა, როგორიცაა: ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ, გრუნტის ზოგადი მახასიათებლები, მიწის ნაკვეთის სახეობა გამოყენების შესაძლებლობების მიხედვით და კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. მოცემულ შემთხვევაში, აღნიშნულ ინფორმაციასთან ერთად, სადავო აქტით ასევე განსაზღვრულია მიწის ნაკვეთზე მშენებლობისათვის აუცილებლად გასათვალისწინებელი ქალაქგეგმარებითი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი: $k_1=0,5$; მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი: $k_2=2,5$; მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი: $k_3=0,1$.

აპელანტის განმარტებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 24.05.2016წ. N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 40.1 მუხლის თანახმად, იმ ობიექტებზე, რომელთა მიმართაც განაშენიანების რეგულირების წესების ძალაში შესვლამდე დაწყებულია მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურა, ვრცელდება განაცხადის შეტანის მომენტისათვის მოქმედი რეგულირება, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც წინამდებარე წესები უფრო ხელსაყრელ პირობებს ითვალისწინებს და მის გამოყენებაზე მოთხოვნას აყენებს განმცხადებელი.“ მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ საპროექტო მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები დამტკიცდა არქიტექტურის სამსახურის 30.05.2013წ. N6----- გადაწყვეტილებით, რაც მიუთითებს იმაზე, რომ აღნიშნულ

მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურა დაიწყო N14-39 დადგენილების ძალაში შესვლამდე და მასზე ვრცელდება არქიტექტურის სამსახურის 30.05.2013წ. N6----- გადაწყვეტილების გამოცემის დროისათვის მოქმედი კანონმდებლობა, მათ შორის, ქალაქ თბილისის საკრებულოს 27.03.2009წ. N4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“. შესაბამისად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპების კანონმდებლობასთან შესაბამისობა უნდა შემოწმდეს ზემოხსენებულ ნორმატიულ აქტთან მიმართებაში.

საქმეში არსებული მასალებით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, წ-----ში, N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საცხოვრებელ ზონა 6-ში (სზ-6). N4-13 გადაწყვეტილების 19.14 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) განმარტებულია, როგორც მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების N1 დანართით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშვებული სახეობები. არქიტექტურის სამსახურის 30.05.2013წ. N6----- გადაწყვეტილებით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა სრულად შეესაბამება მოცემული ზონისთვის კანონმდებლობით დადგენილ განაშენიანებას. ასევე კანონშესაბამისია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა სზ-6-ისათვის ნორმატიულად დადგენილი კოეფიციენტების გათვალისწინებით.

აპელანტი, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტის 21.03.2018წ. N0----- დასკვნის შინაარსიდან გამომდინარე, დადგენილად მიიჩნევს, რომ ქ. თბილისში, წ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 0-----) შეთანხმებული მრავალფუნქციური შენობის (ოფისი, სახელოსნო) კორექტირებული არქიტექტურულ პროექტით დარღვეულია უკანო ეზოს მხრიდან დასაშვები სიმაღლის სხივის ნიშნულები, თუმცა ექსპერტი არ მსჯელობს, მოცემულ შემთხვევაში, არსებობდა თუ არა უკანო ეზოს დადგენის აუცილებლობა. აპელანტი, ქალაქ თბილისის საკრებულოს 27.03.2009წ. N4-13 გადაწყვეტილების 34-ე მუხლიდან გამომდინარე, მიუთითებს, რომ უკანა ეზოს განსაზღვრა ხდება საზოგადოებრივი საზღვრის მოპირდაპირე, არამოსაზღვრე მხარეს. თბილისის საკადასტრო და ინტერაქტიული რუკებით, ასევე საპროექტო დოკუმენტაციით დგინდება, რომ 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მდებარე მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი, სადაც უნდა განხორციელდეს სამშენებლო სამუშაოები, წარმოადგენს საზოგადოებრივი საზღვრის მოპირდაპირე მხარეს. შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში, არქიტექტურის სამსახური ვალდებული იყო, დაედგინა უკანა ეზო ან მისი დაუდგენლობის შემთხვევაში, დაესაბუთებინა, თუ რა გეგმარებითი საფუძვლით არ მიიჩნია მიზანშეწონილად უკანა ეზოს განსაზღვრა და ექცევა თუ არა აღნიშნული შემთხვევა N4-13 გადაწყვეტილების 34.7 მუხლის რეგულირების

ფარგლებში. აღნიშნულიდან გამომდინარე, არქიტექტურის სამსახურს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების ეტაპზე უნდა ემსჯელა უკანო ეზოს დადგენის მიზანშეწონილობაზე, მისი დადგენის საჭიროების შემთხვევაში კი, დაცული უნდა ყოფილიყო უკანო ეზოს მხარეს შენობა-ნაგებობის განთავსების წესი. მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან არქიტექტურის სამსახურს აღნიშნული გარემოება შეფასებული არ აქვს, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამ მიიჩნია, რომ არსებობდა არქიტექტურის სამსახურის 30.05.2013წ. N6----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი. რაც შეეხება ამავე სამსახურის 28.09.2016წ. N2----- და 25.10.2017წ. N3----- ბრძანებებს, რომლებითაც ცვლილებები შევიდა არქიტექტურის სამსახურის 30.05.2013წ. N6----- გადაწყვეტილებაში, ისინი წარმოადგენენ ამ გადაწყვეტილების ნაწილს და მათი განხილვა უნდა მოხდეს სწორედ ამ გადაწყვეტილებასთან ერთად. აპელანტი მიუთითებს, რომ არქიტექტურის სამსახურის 28.09.2016წ. N2----- და 25.10.2017წ. N3----- ბრძანებებით არქიტექტურის სამსახურის 30.05.2013წ. N6----- გადაწყვეტილებას დაემატა საპროექტო მიწის ნაკვეთების გაერთიანების შედეგად წარმოქმნილი, ერთიანი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი და საკადასტრო გეგმა. ამასთანავე, შენობა-ნაგებობის სახეობად მითითებულ იქნა მრავალფუნქციური შენობა (ოფისი, სახელოსნო). N4-13 გადაწყვეტილებით ოფისი და სახელოსნო, საცხოვრებელი ზონა 6-ის განაშენიანებისათვის წარმოადგენს ძირითად დასაშვებ სახეობებს. შესაბამისად, საპროექტო ობიექტად მრავალფუნქციური შენობის (ოფისი, სახელოსნო) განსაზღვრა სრულ შესაბამისობაშია აღნიშნული აქტის გამოცემის დროისთვის მოქმედ კანონმდებლობასთან. ასევე კანონშესაბამისად არის განხორციელებული მიწის ნაკვეთების გაერთიანების შედეგად წარმოქმნილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდისა და შესაბამისი საკადასტრო გეგმის დაფიქსირება, თუმცა ვინაიდან 28.09.2016წ. N2----- და 25.10.2017წ. N3----- ბრძანებები განიხილება არქიტექტურის სამსახურის 30.05.2013წ. N6----- გადაწყვეტილებასთან ერთად, ამ უკანასკნელის ბათილობა თანმდევი შედეგით იწვევს 2016 წლის 28 სექტემბრის N2----- და 2017 წლის 25 ოქტომბრის N3----- ბრძანებების ბათილად ცნობასაც.

25.12.2017წ. N3----- და 09.02.2018წ. 3----- ბრძანებებთან დაკავშირებით, აპელანტი მიუთითებს N57 დადგენილების 39.1 მუხლზე, რომლის თანახმად, დამკვეთი უფლებამოსილია, მშენებლობის ნებართვის მისაღებად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის ზოგადი პროცედურისაგან განსხვავებით, აირჩიოს ორსტადიანი ადმინისტრაციული წარმოება. აღნიშნული სტადიების ადმინისტრაციული წარმოების ვადებია: ა) I სტადია – მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება — არაუმეტეს 12 დღისა; IV და V კლასების შენობა-ნაგებობებისათვის, აგრეთვე ისეთი ობიექტებისათვის, რომელთა საქმიანობა ექვემდებარება ეკოლოგიურ ექსპერტიზას და ბახმაროს, ბაკურიანისა და ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიებისათვის - არაუმეტეს 15 დღისა; ბ) II სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა – არა უმეტეს 20 დღისა (მოცემულ სტადიაზე სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი უნდა მოიცავდეს ამ დადგენილების

შესაბამისად განსაზღვრული II სტადიისათვის საჭირო პროექტებს/სქემებს). ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, დამკვეთი ან მისი წარმომადგენელი უფლებამოსილია მშენებლობის ნებართვის გამცემ შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოში წარადგინოს მშენებლობის ნებართვის მისაღებად საჭირო ყველა დოკუმენტი ერთად. ამ შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო აწარმოებს ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული სტადიების ადმინისტრაციულ პროცედურებს და გამოსცემს შესაბამის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. არქიტექტურის სამსახურის 25.12.2017წ. N3----- ბრძანება წარმოადგენს სწორედ მშენებლობის ნებართვის გამარტივებული წესით გაცემის შემთხვევას, ვინაიდან აღნიშნული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ეხება როგორც არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებას, ისე მშენებლობის ნებართვის გაცემას. შესაბამისად, დამკვეთის მიერ ნებართვის გამცემ ორგანოში წარდგენილი უნდა ყოფილიყო როგორც არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმებისათვის აუცილებელი, ისე მშენებლობის ნებართვის გაცემისათვის სავალდებულო დოკუმენტაცია. იგივე რეგულაცია ვრცელდება არქიტექტურის სამსახურის 09.02.2018წ. N3----- ბრძანებაზე, რომლითაც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 63-ე მუხლის საფუძველზე განხორციელდა 25.12.2017წ. N3----- ბრძანებაში ცვლილების შეტანა.

აპელანტი მიუთითებს „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლზე და აღნიშნავს, რომ მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის სფეროში სხვა დანარჩენთან ერთად, საჯარო ინტერესებს განეკუთვნება ტერიტორიების უსაფრთხო განვითარება. აპელანტი ასევე მიუთითებს „სამოქალაქო უსაფრთხოების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, ასევე ამ კანონის საფუძველზე, საქართველოს მთავრობის 23.07.2015წ. N371 დადგენილებით დამტკიცებულ „საქართველოში სახელმწიფო სახანძრო და სამოქალაქო უსაფრთხოების ზედამხედველობის განხორციელების შესახებ დებულებაზე“ და აღნიშნავს, რომ საქმეზე წარმოდგენილი საპროექტო დოკუმენტაციის თანახმად, ასაშენებელი ობიექტი, თავისი ფუნქციურ-გეგმარებითი კომპონენტის გათვალისწინებით, წარმოადგენს მრავალფუნქციურ კომპლექსს/შენობას. აღნიშნულის თაობაზე სადავო ბრძანებებშიც პირდაპირ არის მითითებული, რის გამოც, საპროექტო შენობა-ნაგებობა წარმოადგენს სახელმწიფო სახანძრო ზედამხედველობისთვის მიკუთვნებულ ობიექტს. საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 23 ივლისის N371 დადგენილებით დამტკიცებული „საქართველოში სახელმწიფო სახანძრო და სამოქალაქო უსაფრთხოების ზედამხედველობის განხორციელების შესახებ დებულების“ 28-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ნორმატიულ ტექნიკური მუშაობა - ზედამხედველობის ორგანოების საქმიანობის ერთ-ერთი ძირითადი მიმართულებაა, რომელიც მოიცავს ზედამხედველობის ორგანოების უფლებამოსილი თანამდებობის პირების, როგორც სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს მონაწილეობას სახელმწიფო სახანძრო ზედამხედველობას მიკუთვნებული ობიექტების მშენებლობის ნებართვის გაცემის

პროცესში (ადმინისტრაციული წარმოების შესაბამის სტადიაზე), აგრეთვე მათ მიერ ხანძარსაწინააღმდეგო დაცვის მოწყობილობებისა და სისტემების გამოცდის და სათანადო აქტის გაფორმებას, სამშენებლო დოკუმენტაციის სახანძრო უსაფრთხოების სფეროში მარეგულირებელ ნორმებთან, ტექნიკურ რეგლამენტებთან ან/და სტანდარტებთან შესაბამისობის დადგენის (დადასტურების) ორგანიზებას და განხორციელებას. ამავე დებულების 29-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ზედამხედველობის ორგანოებში, მშენებლობის ნებართვის გამცემი უფლებამოსილი სამსახურის წარდგინებით, სახანძრო უსაფრთხოების მოთხოვნების შესაბამისობის ფარგლებში სახელმწიფო ინსპექტორები სამოქმედო ტერიტორიის საზღვრებში აწარმოებენ: სახანძრო ზედამხედველობას მიკუთვნებული ობიექტების წარმოდგენილი სამშენებლო დოკუმენტაციის დადგენილ ვადებში განხილვას და სამშენებლო დოკუმენტაციის სახანძრო უსაფრთხოების მოთხოვნებთან შესაბამისობის შესახებ წერილობითი დასკვნის მომზადებას. აპელანტი განმარტავს, რომ საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულების (მრავალფუნქციური) გათვალისწინებით, მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, არქიტექტურის სამსახური ვალდებული იყო მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებულ ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში ჩაერთო სსიპ საგანგებო სიტუაციების მართვის სააგენტო, როგორც სხვა ადმინისტრაციული ორგანო, რაც თავის მხრივ, ემსახურება ადამიანის სიცოცხლისა და ჯანმრთელობის, როგორც განსაკუთრებული ღირებულების მქონე სამართლებრივი სიკეთეების დაცვას. კანონმდებლობის იმპერატიული დანაწესის თანახმად, არქიტექტურის სამსახური ვალდებულია, მისთვის მინიჭებული კომპეტენციის ფარგლებში მისაღები გადაწყვეტილების დროს დაიცვას მშენებლობის ნებართვის გაცემის ისეთი ფუნდამენტალური პრინციპები, როგორიცაა სიცოცხლისა და ჯანმრთელობის უსაფრთხოება და უზრუნველყოს ამისათვის უსაფრთხო გარემო. მოცემულ შემთხვევაში კი, არქიტექტურის სამსახურს არ გამოუკვლევია ისეთი არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოება, როგორიცაა საპროექტო დოკუმენტაციის შესაბამისობა სახანძრო უსაფრთხოების სფეროში მოქმედ ნორმებთან, ტექნიკურ რეგლამენტებთან ან/და სტანდარტებთან, რის გამოც, წარმოდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის ფარგლებში, ამ გარემოების დადგენის მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის იურიდიული საქალაქო სამსახურის უფროსის 05.03.2018წ. N10-01180644775 წერილით სსიპ საგანგებო სიტუაციების მართვის სააგენტოს გადაეგზავნა მიმართვა, შესაბამისი წერილობითი დასკვნის გამოსათხოვად. აღნიშნულს პასუხად, სსიპ საგანგებო სიტუაციების მართვის სააგენტოს მიერ გადმოგზავნილ N4 18 00009770 დასკვნაში, ქ. თბილისში, წ-----ში, N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე შეთანხმებული მრავალფუნქციური შენობის პროექტთან მიმართებით დაფიქსირებულია გარკვეული სახის შენიშვნები, რომელთა გათვალისწინებაც, ამ დასკვნის მიხედვით, საპროექტო დოკუმენტაციაში სავალდებულოა. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში, სსიპ საგანგებო სიტუაციების მართვის სააგენტოს ზემოხსენებული დასკვნა ცალსახად და

ერთმნიშვნელოვნად მიუთითებს იმ ხარვეზებზე, რომელთაც არქიტექტურის სამსახურის სადავო აქტებით შეთანხმებული მრავალფუნქციური შენობის პროექტები მოიცავს. აღნიშნული გარემოება კი, თავის მხრივ, ცხადყოფს საპროექტო დოკუმენტაციის შეუსაბამობას სახანძრო უსაფრთხოების სფეროში მოქმედ ნორმებთან, ტექნიკურ რეგლამენტებთან ან/და სტანდარტებთან. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია ასევე ყურადღებას ამახვილებს საქმეში წარმოდგენილ, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექპერტის 21.03.2018წ. N0----- დასკვნაზე და მიიჩნევს, რომ დარღვეულია არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 25 დეკემბრის N3----- და 2018 წლის 9 თებერვლის N3----- ბრძანებების მომზადებისა და გამოცემის ის წესები, რომლებიც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით არის რეგლამენტირებული. შესაბამისად, არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძვლები.

აპელანტის მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში, სადავო ბრძანებების გამოცემისას არ არის სრულყოფილად გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების ეტაპზე არ არის შეფასებული უკანა ეზოს დადგენის მიზანშეწონილობის საკითხი. პროექტის შეთანხმების ეტაპზე შესაფასებელია მისი შესაბამისობა იმპერატიულად დადგენილ სახანძრო უსაფრთხოების ნორმებთან. ასევე, არ არის შეფასებული სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექპერტის 2018 წლის 21 მარტის N0----- დასკვნაში მითითებული გარემოება საპროექტო მიწის ნაკვეთზე არსებული საკანალიზაციო მილიდან საპროექტო შენობამდე დასაცავი 3 მეტრიანი მანძილის დაცვის კუთხით. ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, არსებობდა არქიტექტურის სამსახურის 30.05.2013წ. N6----- გადაწყვეტილების, 28.09.2016წ. N2-----, 25.10.2017წ. N3-----, 25.12.2017წ. N373488 და 09.02.2018წ. N3----- ბრძანებების ბათილად ცნობისა და არქიტექტურის სამსახურისთვის საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა შესწავლის შემდეგ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების საფუძველი. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 27.04.2018წ. N--- ბრძანება სრულად შეესაბამება მოქმედ კანონმდებლობას.

აპელანტის განმარტებით, კანონმდებლობის თანახმად, არ შეიძლება აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ამ აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ჰქონდა ადგილი. აპელანტის მოსაზრებით, საქალაქო სასამართლოს წარედგინა ყველა ის მტკიცებულება, რომელსაც ეყრდნობოდა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. გადაწყვეტილებაში არ არის აგრეთვე მითითებული ასკ-ის მე-4, მე-19 მუხლების დანაწესების მიუხედავად

სასამართლოს მიერ საქმის გარემოებების დადგენის შესაძლებლობის გამომრიცხავი გარემოებები. ასკ-ის 32.4. მუხლით მინიჭებულ უფლებამოსილებას სასამართლო იყენებს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც სამართალწარმოების ფარგლებში ვერ ხერხდება სადავო ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა და შეფასება, რაც, თავის მხრივ, შეუძლებელს ხდის სადავო ადმინისტრაციული აქტის კანონიერებაზე მსჯელობას. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია მიიჩნევს, რომ არ არსებობს მტკიცებულება და გარემოება, რომელიც შეიძლება დამატებით გამოიკვეთოს ან/და წარმოიქმნას ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში, აღნიშნული სასამართლოს მხრიდანაც ვერ იქნა მითითებული. ამ მოცემულობაში სასამართლომ თავი აარიდა საკითხის სამართლებრივ შეფასებას და გადაწყვეტილება მიიღო როგორც საპროცესო, ასევე, მატერიალური ნორმების დარღვევით, მაშინ, როცა საქმეში დაცული მტკიცებულებები იძლეოდა სადავო საკითხის არსებითად გადაწყვეტის შესაძლებლობას. რაც შეეხება დადგენილი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების საჭიროებას, როგორც ამას განმარტავს საქართველოს უზენაესი სასამართლო, აღნიშნული არ ქმნის ასკ-ის 32.4 მუხლის გამოყენების საფუძვლებს, გარემოებების სამართლებრივი შედეგების დადგენა თავად სასამართლომ უნდა მოახდინოს. ასევე აღსანიშნავია, რომ კონკრეტული სამართლებრივი ნორმების დარღვევის გარდა, სასამართლომ მიღებული გადაწყვეტილებით შექმნა მართლმსაჯულების ხელოვნურად გაჭიანურების საფუძველი და რაც მთავარია, ვერ უზრუნველყო ვერც მოსარჩელის კანონიერი უფლებისა და ინტერესის დაცვა, ვინაიდან ეს უკანასკნელი გამოიხატება არა აპრიორი სასარჩელო მოთხოვნის ფორმალურად დაკმაყოფილებაში, არამედ დასაბუთებული და სწორად განხორციელებული მართლმსაჯულების საფუძველზე მიღებულ სასამართლო გადაწყვეტილებაში, რომელიც შესაძლებელია არ წარმოადგენდეს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ მიღებულ გადაწყვეტილებას, მაგრამ მოსარჩელეს უქმნიდეს ნათელ წარმოდგენას მისი სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობის/უსაფუძვლობის თაობაზე. ყოველივე აღნიშნული ცხადყოფს, რომ სასამართლომ არ გამოიკვლია საქმეში არსებული ყველა მტკიცებულება, ასევე არასწორად შეაფასა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები და შესაბამისად, არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა განსახილველ საკითხს, სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა განმარტებული კანონი და საქმეზე მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება, რომელიც იურიდიულად საკმარისად არ არის დასაბუთებული, გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. ყოველივე აღნიშნული კი წარმოადგენს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს.

2.2. ი-----ისა და ნ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

აპელანტების განმარტებით, საქალაქო სასამართლომ არასწორად დაადგინა, რომ

2013 წლის 30 მაისის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის N6----- გადაწყვეტილებით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა სრულად შეესაბამება კანონმდებლობას. ერთ-ერთი ფაქტობრივი უსწორობა მდგომარეობს იმაში, რომ თბილისში, საცხოვრებელი ზონა 6-ისთვის დადგენილი კ1 კოეფიციენტი აქტის გამოცემისას იყო 0.5, ხოლო გაბ-ით განისაზღვრა 0.6, რაც ნიშნავს, რომ კანონმდებლობით დადგენილ პირობებს არ შეესაბამებოდა განსაზღვრული პირობა. სასამართლომ არასწორად არ დაადგინა, რომ N0----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთს სამი მხრიდან ესაზღვრება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები, ხოლო ერთი მხრიდან ჩიხი. ის ნაწილი, სადაც უნდა განხორციელდეს სამშენებლო სამუშაოები, წარმოადგენს საზოგადოებრივი საზღვრის მოპირდაპირე მხარეს ანუ უკანა ეზოს. განაშენიანების რეგულირების ხაზები (ე.წ. „წითელი ხაზები“) არქიტექტურის სამსახურს არ დაუდგენია გაბ-ის გაცემისას. სასამართლოს უნდა დაედგინა, არსებობდა თუ არა მომიჯნავე ნაკვეთების მესაკუთრეთა იურიდიული ინტერესი უკანა ეზოს მიმართ, აუცილებელი იყო, სასამართლოს დაედგინა, სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე არსებობდა თუ არა უკანა ეზო, იყო თუ არა გაბ-ით განსაზღვრული განაშენიანების რეგულირების ხაზები და საპროექტო შენობა ხვდებოდა თუ არა მიჯნის ზონაში. მოცემულ შემთხვევაში, N0----- მიწის ნაკვეთს სამი მხრიდან ესაზღვრება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები, ხოლო ერთი მხრიდან არის ჩიხი. სასამართლომ არასწორად მიუთითა გადაწყვეტილებაში, რომ საკადასტრო კოდი N0----- ეკუთვნის ლ-----ს და არა ი-----ეს.

აპელანტის განმარტებით, საქალაქო სასამართლომ არასწორად არ დაადგინა, რომ ლ-----ისა და მ-----ის საკუთრებაში არსებულ 161 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც დაგეგმილი იყო მშენებლობა, განთავსებულია ნაკვეთის გრძივი მიმართულებით საერთო მოხმარების (10 ოჯახის) საკანალიზაციო მილი, ორი ჭა და კომუნიკაციები, გამომავალი მომიჯნავე ნაკვეთებიდან და აღნიშნული მილის მდებარეობა ცნობილი იყო ლ-----ისთვის გაბ-ის და ნებართვის გაცემის მოთხოვნით არქიტექტურის სამსახურისთვის მიმართვისას. აღნიშნული ფაქტის დადგენა მნიშვნელოვანი გაბ-ის გაცემის კანონიერების და ნებართვის გაცემის კანონიერებას შესაფასებლად, რადგან თვითდინებადი კანალიზაციის მილიდან შენობა-ნაგებობის ფუნდამენტამდე ჰორიზონტალური მანძილი უნდა იყოს არანაკლებ 3.0, რაც არ ყოფილა გათვალისწინებული პროექტის შეთანხმებისას და რომ ყოფილიყო, არც გაბ-ი გაიცემოდა და არც ნებართვა. სასამართლომ ასევე არასწორად არ დაადგინა, რომ სადავო კორექტირებული არქიტექტურული პროექტით დარღვეულია უკანა ეზოს მხრიდან დასაშვები სიმაღლის სხივის ნიშნულები. უკანა ეზოს სამეზობლო მიჯნის დასადგენად და მასზე შენობის განთავსების კანონიერების დასადგენად, სასამართლომ არასწორად არ გამოიყენა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 08.07.2008წ. ბრძანება N1-1/1254, რომლის 26.4 მუხლის თანახმად, იმ შემთხვევაში, როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი მხოლოდ ერთი მხრიდან ესაზღვრება ქუჩას ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს, მაშინ საზოგადოებრივი საზღვრის მოპირდაპირე

(არამოსაზღვრე) სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდან წითელი ხაზ(ებ)ი უნდა დადგინდეს 3.0 მეტრ მანძილზე. საამართლომ ასევე არასწორად არ გამოიყენა საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილების 26.3 მუხლი, რომლის თანახმად, სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე, ამ მუხლის მე-4 და მე-5 პუნქტების შესაბამისად სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს განსაზღვრის მიზნით დგინდება განაშენიანების რეგულირების ხაზ(ებ)ი (წითელი ხაზ(ებ)ი). სასამართლომ არასწორად არ გამოიყენა საქართველოს მთავრობის 15.01.2014წ. N59 დადგენილების 26.4 მუხლი, რომლის თანახმად, იმ შემთხვევაში, როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი მხოლოდ ერთი მხრიდან ესაზღვრება ქუჩას ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს, მაშინ საზოგადოებრივი საზღვრის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდან წითელი ხაზ(ებ)ი უნდა დადგინდეს 3.0 მეტრ მანძილზე. იმ შემთხვევაშიც კი, თუ სასამართლომ დაუშვა, რომ ადგილობრივი თვითმმართველი უფლებამოსილი იყო განესაზღვრა უკანა ეზოს დადგენის მთავრობის დადგენილებისგან განსხვავებული, საგამონაკლისი საშელავათო წესი და მიიჩნევდა, რომ კანონიერია N4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „წესის“ მთელი რიგი ნორმები, რომლებიც უკავშირდება უკანა ეზოს განსაზღვრას, ასეთ შემთხვევაში, მას უნდა გამოეყენებინა ნორმები, რომლებიც არ გამოიყენებია. უკანა ეზოს განუსაზღვრელობა არის საგამონაკლისო წესი და საჭიროებს სპეციალურ გეგმარებით დასაბუთებას, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზე არ გვქონია. მოცემულ შემთხვევაში, სამშენებლო ნაკვეთს მხოლოდ ერთ მხარეს ესაზღვრება ქუჩა, ამდენად, აუცილებელი იყო განაშენიანების რეგულირების ხაზების დადგენა, რომელზეც შენობის განთავსება დაუშვებელი იყო, თუმცა აღნიშნული დაარღვია არქიტექტურის სამსახურმა გაპ-ის გაცემისას. ვინაიდან საპროექტო მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის ეტაპზე ხდება უკანო ეზოს დადგენა და აღნიშნული მოცემულ შემთხვევაში არქიტექტურის სამსახურს არ დაუდგენია, ასევე არც უკანა ეზოს განუსაზღვრელობის საგამონაკლისო შემთხვევაზე უმსჯელია, ამიტომ გამოცემული გაპი არის ბათილი.

აპელანტის განმარტებით, საქალაქო სასამართლომ ასევე არ იმსჯელა საპროექტო დოკუმენტის შესაბამისობის თაობაზე სახანძრო უსაფრთხოების სფეროში მოქმედ კანონმდებლობასთან და არასწორად არ გამოიყენა N4.13130.2009 „სამშენებლო ნორმებისა და წესების“ 4.3-4.14 პუნქტები, „სამოქალაქო უსაფრთხოების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი, მე-5 მუხლის პირველი პუნქტი, 49-ე მუხლი და საქართველოს მთავრობის 23.07.2015წ. N371 დადგენილების 2.1 მუხლი, 28-ე მუხლის პირველი პუნქტი და 29-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი. სასამართლომ ასევე არასწორად არ გამოიყენა N57 დადგენილების მეორე მუხლის „ა“ და „გ“ ქვეპუნქტი; „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ კანონის მე-6 მუხლი. „სამოქალაქი უსაფრთხოების შესახებ“ საქართველოს კანონის 32-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო სახანძრო ზედამხედველობის ობიექტია მრავალფუნქციური შენობები. ასაშენებელი ობიექტი კი, ფუნქციურ-გეგმარებითი

კომპონენტით წარმოადგენს მრავალფუნქციურ შენობას, ამიტომ იგი არის სახელმწიფო სახანძრო ზედამხედველობისათვის მიკუთვნებული ობიექტი. მოსარჩელის მიერ წარდგენილ საპროექტო დოკუმენტში არ არის დატანილი ხანძარსაწინააღმდეგო მანძილები საპროექტო შენობიდან მიმდებარე შენობა-ნაგებობების მიმართ, შესაბამისად, უგულებელყოფილია სამშენებლო ნორმებისა და წესების 4.3-4.14 პუნქტები. ამგვარად, არქიტექტურის სამსახურის მიერ ბრძანების გამოცემის პროცესში არ გამოკვლეულა არც ისეთი მნიშვნელოვანი გარემოება, როგორიცაა საპროექტო დოკუმენტის შესაბამისობა სახანძრო უსაფრთხოების სფეროში მოქმედ კანონმდებლობასთან, მაშინ, როცა არქიტექტურის სამსახური მთელი რიგი ნორმების საფუძველზე ვალდებულია გადაწყვეტილების მიღებისას გაითვალისწინოს და დაიცვას მშენებლობის ნებართვის გაცემის ისეთი ფუნდამენტური პრინციპები, როგორიცაა სიცოცხლისა და ჯანმრთელობის უზრუნველყოფა. ამდენად, აღნიშნულ გარემოებათა გამოუკვლეველობა იწვევს 2017 წლის 25 დეკემბრის N753488 და 2018 წლის 9 თებერვლის N3----- ბრძანებების ბათილობას.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად არ გამოიყენა სამშენებლო ნორმები და წესების (სნიპ) 2.07.01.89 პუნქტი (7.23 ცხრილი 14), არ იმსჯელა საპროექტო მიწის ნაკვეთზე არსებული საკანალიზაციო მილიდან საპროექტო შენობამდე დასაცავი 3 მეტრიანი მანძილის საკითხზე. „ლ. სამხარაულის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2018 წლის 21 მარტის N00187218 დასკვნაში აღნიშნულია, რომ ქ. თბილისში, წ-----ში მდებარე, ლ-----ისა და მ-----ის საკუთრებაში არსებულ 161 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც დაგეგმილია მშენებლობა, განთავსებულია ნაკვეთის გრძივი მიმართულებით საერთო მოხმარების საკანალიზაციო მილი. სამშენებლო ნორმების და წესების 2.07.01.89-ის პუნქტი 7.23*-ის და ცხრილი 14 მოთხოვნის თანახმად, თვითდინებადი კანალიზაციის მილიდან შენობა-ნაგებობის ფუნდამენტამდე ჰორიზონტალური მანძილი უნდა იყოს არანაკლებ 3.0. მოცემულ შემთხვევაში, საერთო მოხმარების საკანალიზაციო მილთან მიმართებით აღნიშნულ ნაკვეთზე დაგეგმილი მშენებლობით დარღვეულია სამშენებლო ნორმების და წესების მოთხოვნები, ვინაიდან აღნიშნული გარემოება არ ყოფილა გათვალისწინებული პროექტის შეთანხმებისას.

აპელანტი მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, საქალაქო სასამართლომ არასწორად გამოიყენა ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მეოთხე ნაწილი. სასამართლომ მიუთითა ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებაზე და აღნიშნა, რომ დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში ადმინისტრაციულ ორგანოს შესაძლებლობა აქვს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში საქმის გარემოებების შესწავლისა და შეფასების შემდგომ განსაზღვროს ამა თუ იმ სამშენებლო სამუშაოების განხორციელების მიზანშეწონილობა და მისი შესაბამისობა სამსახურის მიერ შემუშავებული ქალაქის განვითარების პოლიტიკასთან. აპელანტის განმარტებით, დისკრეციული

უფლებამოსილება არ აძლევს ადმინისტრაციულ ორგანოს შესაძლებლობას, მისი გამოყენებით ზიანი მიადგეს რომელიმე მხარეს, დაცული უნდა იყოს ორივე მხარის პოზიციები და ვილაცის სიკეთის ხარჯზე არ უნდა მოხდეს სხვისი სიკეთის ხელყოფა. მერიის შესაბამისმა სამსახურმა შეაფასა რა საქმის გარემოებები, დაადგინა მესამე პირთა უფლებების დარღვევა, რისი დამადასტურებელი მტკიცებულებებიც საქმეში წარმოდგენილია. შესაბამისად, მიიღო სწორი და სამართლიანი გადაწყვეტილება, რომლის გაუქმების საფუძველიც არ არსებობს.

აპელანტი ასევე მიიჩნევს, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 27.04.2017წ. N--- ბრძანება მიღებულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით, გადაწყვეტილების მიღების დროს სრულად იქნა შესწავლილი საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება, ადმინისტრაციულ განხილვაში მიწვეული იყო ყველა დაინტერესებული პირი და შესაბამისად სასამართლოს არანაირი კანონიერი და სამართლებრივი უფლება არ ჰქონდა, გაუქმებინა ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება. სადავო მშენებლობა დიდ ზიანს მიაყენებს მესამე პირების საკუთრების უფლებას. მშენებლობით გამოწვეული ზიანის გარდა, მომიჯნავე საცხოვრებელი სახლი დაინგრევა.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, აპელანტი მიიჩნევს, რომ უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 30 ოქტომბრის გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებული ახალი გადაწყვეტილებით ლ-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

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

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

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს

393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

3.1. ფაქტობრივი დასაბუთება

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

3.2. სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო ასევე სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, საქალაქო სასამართლომ სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს.

3.2.1. სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 24.03.2009წ. №57 დადგენილების 3.43 მუხლის თანახმად, მშენებლობის ნებართვა არის განსაკუთრებული იერარქიის ნებართვა, რომელიც როგორც წესი, იყოფა სამ ურთიერთდამოკიდებულ, მაგრამ ადმინისტრაციული წარმოების თვალსაზრისით დამოუკიდებელ სტადიად: I სტადია - ქალაქმშენებლობითი პირობების დადგენა (მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება); II სტადია - არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება (არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმება); III სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა. აღნიშნული დადგენილების 33.1 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მშენებლობის განხორციელების ერთ-ერთი სამართლებრივი საფუძველია ამ დადგენილების შესაბამისად გაცემული მშენებლობის ნებართვა, ხოლო ამავე მუხლის მე-4 პუნქტში მოცემულია მშენებლობის დაწყებამდე, დამკვეთის მიერ მოსაპოვებელი აუცილებელი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი. ამასთანავე, დადგენილების 35.4 მუხლის თანახმად, ახალი მშენებლობისა და არსებული შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციისას უნდა მოხდეს იმ არსებულ შენობა-ნაგებობაზე ზემოქმედების შეფასება, რომლის მომიჯნავედაც დაგეგმილია მშენებლობა. ამავე დადგენილების 42.1 მუხლის თანახმად, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში უნდა აისახოს კანონმდებლობით, მათ შორის ამ დადგენილებით განსაზღვრული ის სავალდებულო მოთხოვნები, რომლებიც აუცილებელია მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტების შემუშავებისათვის.

პალატა ასევე მიუთითებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 24.05.2016წ. N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 40.1 მუხლზე, რომლის თანახმად, იმ ობიექტებზე, რომელთა მიმართაც განაშენიანების რეგულირების წესების ძალაში შესვლამდე დაწყებულია მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურა, ვრცელდება განაცხადის შეტანის მომენტისათვის მოქმედი რეგულირება, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც წინამდებარე წესები უფრო ხელსაყრელ პირობებს ითვალისწინებს და მის გამოყენებაზე მოთხოვნას აყენებს განმცხადებელი.

სადავო პერიოდში მოქმედებდა ქ. თბილისის საკრებულოს 27.03.2009წ. №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“. აღნიშნული „წესების“ 4.32 მუხლის თანახმად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება არის შეთანხმება, რომლის მიღება სავალდებულოა უძრავ ობიექტში ცვლილებების შეტანამდე, ამ ობიექტის ისეთი გამოყენების შემთხვევაში, რომელიც ამ წესების შესაბამისად მოითხოვს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას. ამავე „წესების“ 15.1 მუხლის თანახმად, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1 განსაზღვრავს, კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის მაქსიმუმ რა ნაწილზეა დასაშვები შენობა-ნაგებობების განთავსება, ხოლო 16.1 მუხლის თანახმად, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2 განსაზღვრავს ცალკეულ ზონაში, კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე დასაშვებ, შენობა-ნაგებობის მიწისპირა და მიწისზედა სრული სართულების, აგრეთვე სრულ სართულთან, ამ წესებით გათანაბრებული მანსარდის ან მისი ნაწილის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციების ზედაპირების ჯამური ფართობს.

მიუთითებული „წესების“ 18.4 მუხლის თანახმად, ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე გამოყოფილ ერთ-ერთ კონკრეტულ ფუნქციურ ზონას წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ 6). 19.14 მუხლის თანახმად კი, საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) არის მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები. საცხოვრებელ ზონა 6-ში მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი - $k-1=0,5$, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი - $k-2= 2,5$. გამწვანების კოეფიციენტი - $k-3 = 0,1$. ამავე მუხლის თანახმად, ასევე დასაშვებია დანართი N1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშვებული სახეობები. ამავე „წესების“ N1 დანართის მე-5 პუნქტით განსაზღვრულია სზ-6-ში დასაშვებ შენობა-ნაგებობათა სახეობები, მათ შორის, ოფისი, ინდივიდუალური სამეწარმეო და არასამეწარმეო საქმიანობის სახელოსნო საცხოვრებელ სახლებში, ცალკე მდგომი, სამეზობლო თემისა და სანიტარულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით. ამავე „წესების“ 24.3 მუხლის თანახმად, ცალკეულ შემთხვევებში, როდესაც სამშენებლო ნაგებობის მშენებლობა გამართლებულია დასახლების სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და არქიტექტურული, აგრეთვე

ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებულ მიზეზებთან (სოციალური, ეკონომიკური, კულტურული და ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით), დასაშვებია კოეფიციენტის (ტერიტორიის განაშენიანებისა (კ-1) და განაშენიანების ინტენსივობის (კ-2)) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება, შესაბამისი ქალაქგეგმარებითი პროექტის, მშენებლობის ნებართვის გამცემის შესაბამისი სამსახურის და ქ.თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხთა საბჭოს დასკვნის საფუძველზე, რომელსაც განკარგულებით ამტკიცებს ქ. თბილისის მერი.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მოსარჩელე ლ-----
-----ე წარმოადგენს ქ. თბილისში, წ-----ში მდებარე 161 კვ.მ ფართის
უძრავი ქონების მესაკუთრეს (ს/კ 0-----, ნაკვეთის წინა ნომრები: 0-----
და 0-----). აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ ასევე
რეგისტრირებულია ნ-----ის (ს/კ 0-----), ი-----ის (ს/კ 0-----)
და ლ-----ის (ს/კ №0-----) საკუთრების უფლება.

ასევე დადგენილია, რომ სსიპ არქიტექტურის სამსახურის 30.05.2013წ. №-----
გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ლ-----ის განცხადება და დადგინდა ქ.
თბილისში, წ-----ში, №0----- და №0----- საკადასტრო
კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ გამოყენების
პირობები, არქიტექტურული ბიუროს ოფისის მშენებლობის მიზნით. მიწის
ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარების ფუნქციურ ზონად მითითებულ იქნა
საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), ხოლო ქალაქგეგმარებითი პარამეტრები
განისაზღვრა შემდგენიარად: კ1=0.5; კ2=2,5; კ3=0.1. ამავე სამსახურის 28.09.2016წ.
№2----- ბრძანებით ცვლილება შევიდა 30.05.2013წ. №----- გადაწყვეტილებაში:
მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს დაემატა ახალი საკადასტრო
გეგმა და ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობად
მითითებულ იქნა 161 კვ.მ., ხოლო საკადასტრო კოდად მითითებულ იქნა №0-----
-----. სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 25.10.2017წ.
№3----- ბრძანებით კვლავ იქნა შეტანილი ცვლილება 30.05.2013წ. №-----
გადაწყვეტილებაში და საპროექტო ობიექტად დაფიქსირდა მრავალფუნქციური
შენობა (ოფისი, სახელოსნო). ამავე სამსახურის 25.12.2017წ. №3----- ბრძანებით, N0-----
----- მიწის ნაკვეთზე შეთანხმდა მრავალფუნქციური შენობის (ოფისი,
სახელოსნო) არქიტექტურული პროექტი, გაიცა მშენებლობის ნებართვა და
გაცემულად ჩაითვალა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა, ხოლო 09.02.2018წ. №3-----
----- ბრძანებით შეთანხმდა მითითებულ მისამართზე მრავალფუნქციური შენობის
(ოფისი, სახელოსნო) კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი, გაიცა
მშენებლობის ნებართვა და გაცემულად ჩაითვალა მშენებლობის სანებართვო
მოწმობა.

განსახილველ საქმეზე დავის საგანს წარმოადგენს ქ. თბილისის
მუნიციპალიტეტის მერიის 27.04.2018წ. N--- ბრძანების ბათილად ცნობა,

რომლითაც დაკმაყოფილდა ლ-----ის, ი-----ისა და ნ-----ის ადმინისტრაციული საჩივრები, ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 30.05.2013წ. N6----- გადაწყვეტილება, ამავე სამსახურის 28.09.2016წ. N2-----, 25.10.2017წ. N3-----, 25.12.2017წ. N3-----, 09.02.2018წ. N3----- ბრძანებები და სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევის შემდეგ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამ აღნიშნული ბრძანებით მიიჩნია, რომ სსიპ ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის გასაჩივრებული ბრძანებების გამოცემისას, სრულყოფილად არ იყო გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების ეტაპზე, არ იყო შეფასებული უკანა ეზოს დადგენის მიზანშეწონილობის საკითხი; პროექტის შეთანხმების ეტაპზე, შესაფასებელი იყო მისი შესაბამისობა იმპერატიულად დადგენილ სახანძრო უსაფრთხოების ნორმებთან; არ იყო შეფასებული სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 21.03.2018წ. NO----- დასკვნაში მითითებული გარემოება, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე არსებული საკანალიზაციო მილიდან საპროექტო შენობამდე დასაცავი 3 მეტრიანი მანძილის დაცვის კუთხით.

3.2.2. სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53.5 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომელიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. 97.1 მუხლის თანახმად კი, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

საქალაქო სასამართლომ სწორად მიუთითა, 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. 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 მართლობიერება, 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 ადვილებს საჩივრის ან სარჩელის განმხილველი ორგანოების მიერ მისი კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების პროცესს.

პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ერთ-ერთი ფაქტობრივი საფუძველი გახდა ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 21.03.2018წ. NO----- ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებული გარემოების შეუფასებლობა არქიტექტურის სამსახურის მიერ, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე არსებული საკანალიზაციო მილიდან საპროექტო შენობამდე დასაცავი 3 მეტრიანი მანძილის დაცვის კუთხით. საყურადღებოა, რომ გარდა აღნიშნული 21.03.2018წ. NO----- დასკვნისა, საქმეს ერთვის შპს „ლ-----“ მიერ 21.12.2017წ. გაცემული N9--საექსპერტო დასკვნა, რომლითაც საექსპერტო კომისიის მიერ დასაშვებად არის მიჩნეული ქ. თბილისში, წ-----ში, NO----- საკადასტრო კოდით არსებულ მიწის ნაკვეთზე, ზემოაღნიშნული საპროექტო დოკუმენტაციით გათვალისწინებული სამშენებლო სამუშაოები. დასკვნის მიხედვით, საკადასტრო ერთეულზე დაგეგმილი მშენებლობა არ გამოიწვევს ნაკვეთის მომიჯნავე სამეზობლო საზღვრებში არსებული შენობების მიმართ ზეგავლენის გადაცემას, როგორც მშენებლობის, ისე მის შემდგომ საექსპლუატაციო პერიოდში.

პალატა მართებულად მიიჩნევს საქალაქო სასამართლოს მსჯელობას, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ შეაფასა მხოლოდ სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 21.03.2018წ. NO----- ექსპერტიზის დასკვნა, თუმცა საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულება - 21.12.2017წ. N9-- საექსპერტო დასკვნა მიუთითებს, რომ საკადასტრო ერთეულზე დაგეგმილი მშენებლობა არ გამოიწვევს მოსარჩელის ნაკვეთის მომიჯნავე სამეზობლო საზღვრებში არსებული შენობების მიმართ ზეგავლენის გადაცემას, როგორც მშენებლობის, ისე მის შემდგომ საექსპლუატაციო პერიოდში. ამ პირობებში, დადასტურებულად ვერ იქნება მიჩნეული, რომ გასაჩივრებული

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის მიზნით, ადმინისტრაციულმა ორგანომ სრულყოფილად ჩაატარა ადმინისტრაციული წარმოება და საქმესთან დაკავშირებული ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევით დაადგინა სადავო აქტში მითითებული გარემოებები. ადმინისტრაციულ ორგანოს თავად უნდა მოეკვლია საპროექტო მიწის ნაკვეთზე არსებული საკანალიზაციო მილიდან საპროექტო შენობამდე დასაცავი 3 მეტრიანი მანძილის დაცვის აუცილებლობის საკითხი და სათანადო სამართლებრივი შეფასება მიეცა მისთვის. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას უნდა ემსჯელა იმ გარემოებაზე, რომ სადავო პერიოდში მოქმედი ქ. თბილისის საკრებულოს 27.03.2009წ. №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“ იმპერატიულად მოითხოვდა თუ არა უკანა ეზოს დადგენის მიზანშეწონილობას და დასახელებული წესების რომელ ნორმას არ აკმაყოფილებდა აღნიშნული საკითხი. ასევე უნდა ემსჯელა სადავო პერიოდში მოქმედი წესები რა რეგულაციას ადგენდა სახანძრო უსაფრთხოების საკითხებზე და ამ კუთხით არქიტექტურის სამსახურის გადაწყვეტილებები იყო თუ არა კანონშესაბამისი, თუ წარსადგენი იყო ახალი პროექტი სახანძრო უსაფრთხოების წესების დაცვის შესაბამისად.

საქალაქო სასამართლომ ასევე სწორად მიუთითა ზაკ-ის მე-60¹ მუხლის მე-4, მე-5 ნაწილებზე და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ბრძანებით გაბათილებული აქტები აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებია და მათ მიმართ დაინტერესებულ პირს გააჩნია კანონიერი ნდობა - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განხორციელებულია იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ქმედება - მშენებლობა. ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში, ასევე უნდა შემოწმდეს პირის კანონიერი ნდობის უფლება, ვინაიდან საკითხი ეხება აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტების ბათილად ცნობას.

3.2.3. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

პალატის მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში, საქალაქო სასამართლომ სწორად გამოიყენა ასკ-ის 32.4 მუხლი. პალატა აღნიშნავს, რომ ასკ-ის 32.4 მუხლის გამოყენების შესაძლებლობა არსებობს მაშინ, როდესაც სასამართლო წესით ვერ ხერხდება საქმის ფაქტობრივ გარემოებათა დადგენა და შეფასება, სასამართლოს

არ შეუძლია შეაფასოს აქტის მატერიალური კანონიერება. მოცემულ შემთხვევაში, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები საშუალებას არ აძლევდა საქალაქო სასამართლოს, სადავო საკითხი არსებითად გადაეწყვიტა („...აღნიშნული პროცესუალური შესაძლებლობა გამოიყენება იმ შემთხვევაში, როცა ადმინისტრაციულ ორგანოს საერთოდ არ მოუხდენია ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა-შეფასება ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში კი შეუძლებელი ხდება მათი გამოკვლევა“ (სუს Nბს-351-336(კ-09) გადაწყვეტილება). ამდენად, საქალაქო სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ სადავო წარმოების დროს არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღო ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების გარეშე, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 27.04.2018წ. N--- ბრძანება პირველ, მეორე, მესამე ნაწილებში და მოპასუხეს უნდა დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

5. საპროცესო ხარჯები

5.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის საფუძველზე, აპელანტების - ი-----ისა და ნ-----ის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

5.2. „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის 5.1 მუხლის „უ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, აპელანტი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულებისაგან.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის

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

**სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ
დაადგინა:**

1. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის, ი-----ისა და ნ-----
--ის სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 30 ოქტომბრის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქუჩა №6), თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზირი №7ა).

მოსამართლე:

ხატია არდაზიშვილი