



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე N3/3014-17

30 ოქტომბერი, 2018

წელი

ქ.

თბილისი

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

მოსარჩელები - ნ-----ი, ო-----ე

წარმომადგენელი - გ-----ია

მოპასუხე - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

წარმომადგენელი - თ-----ე

მოპასუხე - სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის
სამსახური

წარმომადგენელი - ს-----ე

მესამე პირი - შპს „ვ-----ი“

წარმომადგენელი - ა-----ე

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების
ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

**1. სასარჩელო მოთხოვნები (2017 წლის 29 ნოემბრის სასამართლო
სხდომის ოქმი, 15:44:08):**

1.1. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის თაობაზე
სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2013
წლის 5 ივნისის №6----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

1.2. არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების თაობაზე სსიპ ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 21 დეკემბრის №3-----

ბრძანების ბათილად ცნობა;

1.3. მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 30 დეკემბრის №3----- ბრძანების ბათილად ცნობა;

1.4. ნ-----ისა და ო-----ის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 26 სექტემბრის N1----- ბრძანების ბათილად ცნობა.

2. მოპასუხეების პოზიცია

მოპასუხეების წარმომადგენლებმა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს მის უსაფუძვლობაზე მითითებით.

3. მესამე პირის პოზიცია

შპს „ვ-----ის“ წარმომადგენელი არ დაეთანხმა სარჩელს მის უსაფუძვლობაზე მითითებით.

4. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1. 2013 წლის 15 მაისს რ-----მა სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს NAR1----- განცხადებით მიმართა ქალაქ თბილისში, ვ-----ში მდებარე, N----- საკადასტრო კოდით დარეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური შენობის განთავსების მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის მოთხოვნით.

მტკიცებულება: სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 5 ივნისის №6----- გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 234-236); სიტუაციური სქემა (ტომი 1, ს.ფ. 237), ფოტოები (ტომი 1, ს.ფ. 238-241), საკადასტრო გეგმა (ტომი 1, ს.ფ. 242).

4.2. სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 5 ივნისის №6----- გადაწყვეტილებით NAR1----- განცხადება დაკმაყოფილდა და N----- საკადასტრო კოდით დარეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური შენობის განთავსების მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები შემდეგი სახით დადგინდა: საპროექტო ობიექტის დასახელება - მრავალფუნქციური შენობა (საოფისე, საცხოვრებელი); მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 0-----.; მიწის ნაკვეთის ფართობი - 389 კვ.მ; ქალაქგეგმარებითი პარამეტრების განსაზღვრა: საზოგადოებრივი - საქმიანობის ზონა 1 (სსზ-1); საპროექტო ზონა 1 (ტზ-1); მიწის ნაკვეთის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ1-0.7; მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ2-3.5; მიწის

ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი: კ3-0.1; მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარების დომინირებული ფუნქციური სახეობა: სსზ-1 დომინირებული სახეობის გარეშე (შერეული ზონა); ფუნქცია: საზოგადოებრივი, საცხოვრებელი. ამავე გადაწყვეტილებით მიეთითა, რომ დაცულ უნდა იქნეს საკადასტრო გეგმაზე დატანილი განაშენიანების რეგულირების ხაზები, ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების ანგარიში მოხდეს სსზ-1-ის მოქმედების არეალიდან, საპროექტო ობიექტი განთავსდეს საკადასტრო რუკით დადგენილი საზღვრების ფარგლებში „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 34-ე მუხლის მიხედვით, დაცულ იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები და სხვა პირობები.

მტკიცებულება: სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 5 ივნისის №6----- გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 29-30).

4.3. 2016 წლის 8 დეკემბერს ვ-----ამ სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს N----- საკადასტრო კოდით დარეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური შენობის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების მოთხოვნით NAR----- განცხადებით მიმართა.

მტკიცებულება: სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 15 დეკემბრის N3----- და 2016 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილებები (ტომი 1, ს.ფ. 248-250, 245-247); საპროექტო დოკუმენტები - გეგმები, ფოტოები, გენ-გეგმა, პროექტის ფოტოვიზუალიზაცია, ფოტომონტაჟი (ტომი 1, ს.ფ.251-286).

4.4. სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 15 დეკემბრის N3----- და 2016 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილებებით მითითებული ხარვეზების გამოსწორების შემდეგ, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 21 დეკემბრის №3----- - ბრძანებით ქალაქ თბილისში, ვ-----ში მდებარე, კერძო საკუთრებაში არსებულ, N----- საკადასტრო მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური შენობის (საოფისე, საცხოვრებელი) არქიტექტურული პროექტი შეთანხმდა.

მტკიცებულება: სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 15 დეკემბრის N3----- და 2016 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილებები (ტომი 1, ს.ფ. 248-150, 245-247); სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 21 დეკემბრის №3----- - ბრძანება (ტომი 1, ს.ფ. 243-244); საპროექტო დოკუმენტები - გეგმები, ფოტოები, გენ-გეგმა, პროექტის ფოტოვიზუალიზაცია, ფოტომონტაჟი (ტომი 1, ს.ფ.251-286).

4.5. სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 21 დეკემბრის №3----- ბრძანებით შეთნხმებულ პროექტთან დაკავშირებით დაინტერესებული პირის მიერ არქიტექტურის სამსახურს წარედგინა პროექტის კონსტრუქციული ნაწილისა და საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის ექსპერტიზა.

შპს „ლ-----“ 2016 წლის 22 დეკემბრის დასკვნის მიხედვით, შესწავლილ იქნა ინჟინერგეოლოგი ილია ცხომელიძის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია, განხილულ იქნა გეოლოგიური მონაცემები და დადგინდა, გეოლოგიური მონაცემები და მასში მოცემული საანგარიშო კოეფიციენტები საკმარისად დამაკმაყოფილებელია (ტომი 1, ს.ფ. 293-295);

შპს „ლ-----“ მიერ 2016 წლის 22 დეკემბერს მომზადდა ფუძე-საძირკვლების საექსპერტო დასკვნა, რომლის მიხედვით, ქ. თბილისი, ვ-----ში მრავალფუნქციური კორპუსის მზიდი დანიშნულების ელემენტების კონსტრუქციული მდგომარეობა, წარდგენილ საპროექტო მუშა ნახაზების და გაანგარიშების მიხედვით, დამაკმაყოფილებელია. კვლევის მიზანი, რომელიც წარმოადგენს ფუძე-საძირკვლების მდგომარეობის შესწავლას, ნაწარმოებია დღეისათვის მოქმედი სამშენებლო ნორმატივებითა და საანგარიშო სქემის მიხედვით საიმედო და მისაღებია. საპროექტო სამუშაოებით არ მოხდება შენობის მზიდუნარიანობის რღვევა და კონსტრუქციული სქემის დაზიანება სამშენებლო ნორმებისა და მოთხოვნების შესაბამისად, ზემოთ ხსენებული მდგომარეობისა და ფუძე-საძირკვლების საანგარიშო სქემის გათვალისწინებით. (ტომი 1, ს.ფ. 293-301).

4.6. სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 30 დეკემბრის №3----- ბრძანებით ვ-----ას 2016 წლის 22 დეკემბრის NAR----- განცხადება დაკმაყოფილდა და ქალაქ თბილისში, ვ-----ში, N----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური კომპლექსის შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის საფუძველზე მშენებლობის ნებართვა გაიცა და გაცემულად ჩაითვალა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა. მშენებლობის ვადად განისაზღვრა 2016 წლის 29 დეკემბრიდან 2018 წლის 29 დეკემბრის ჩათვლით.

მტკიცებულება: სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 30 დეკემბრის №3----- ბრძანება (ტომი 1, ს.ფ. 288-290); მშენებლობის დღიური გრაფიკი (ტომი 1, ს.ფ. 291).

4.7. 2017 წლის 6 მარტს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერს ნ-----ის N19/0-----01 ადმინისტრაციული საჩივარი, ხოლო 2017 წლის 25 აპრილს - ო-----ის N19/0-----01 ადმინისტრაციული საჩივარი წარედგინა სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 5 ივნისის №6----- გადაწყვეტილების, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 21 დეკემბრის №3----- ბრძანების და სსიპ

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 30 დეკემბრის №3----- ბრძანების ბათილად ცნობის მოთხოვნით. საჩივრების მიხედვით, სადავო აქტების ეწინააღმდეგება კანონს, არქიტექტორული პროექტის განხილვისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემისას არქიტექტურის სამსახურს მშენებლობით დაინტერესებული პირისათვის არ მოუთხოვია მიწის ნაკვეთზე არსებული ნაგებობის დემონტაჟის პროექტი და მასზე შესრულებული საექსპერტო დასკვნა მეზობელ ნაგებობებზე ზეგავლენის შესახებ, ასევე, ამ სახის კვლევა პროექტის განხორციელებასთან დაკავშირებით, სადავო აქტებით არასწორად არის დადგენილი რეგულირების წითელ ხაზები, საპროექტო ნაგებობის მშენებლობა გათვალისწინებულია მიჯნის ზონაში იმგვარად, რომ ო-----ის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მხარეს ფიქსირდება ღიობები, მშენებლობა იჭრება მომიჯნავე, კერძო საკუთრებაში არსებული ნაკვეთების საზღვრებში. საჩივრების მიხედვით, ნ-----ი არის N----- მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე, ხოლო ო-----ე - N----- მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე.

მტკიცებულება: ადმინისტრაციული საჩივრები (ტომი 2, ს.ფ. 71-75, 85-99); საჯარო რეესტრის ამონაწერები (ტომი 2, ს.ფ. 79-80, 100-101).

4.8. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 26 სექტემბრის N1----- ბრძანებით ნ-----ის 2017 წლის 6 მარტის N19/0-----01 და ო-----ის 2017 წლის 25 აპრილის N19/0-----01 ადმინისტრაციული საჩივრები არ დაკმაყოფილდა.

მტკიცებულება: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 26 სექტემბრის N1----- ბრძანება (ტომი 2, ს.ფ. 37-46).

4.9. სადავო აქტებით გათვალისწინებულ საპროექტო მიწის ნაკვეთს - თბილისში, ვ-----ში მდებარე, N----- საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთით და დასავლეთით ესაზღვრება ბაგრატიონის ქუჩა და ბათუმის შესახვევი, ხოლო აღმოსავლეთით და სამხრეთით - ნ-----ის კუთვნილი, ბ-----ში მდებარე N----- მიწის ნაკვეთი და ო-----ის კუთვნილი, ბ-----ში მდებარე N----- მიწის ნაკვეთი.

მტკიცებულება: ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნა (ტომი 2, ს.ფ. 281-302); საჯარო რეესტრის ამონაწერები (ტომი 2, ს.ფ. 79-80, 100-101); გეგმა (ტომი 1, ს.ფ. 59).

4.10. საპროექტო მიწის ნაკვეთის - N----- საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე - N----- და N----- მიწის ნაკვეთებზე ნაგებობები განთავსებულია უკანა ეზოს ტერიტორიაზე.

მტკიცებულება: სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს N----- დასკვნა (ტომი 2, ს.ფ. 275-279).

4.11. სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 21 დეკემბრის №3----- ბრძანებით ქალაქ თბილისში, ვ-----ში მდებარე, კერძო საკუთრებაში არსებულ, N----- საკადასტრო მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური შენობის (საოფისე, საცხოვრებელი) არქიტექტურული პროექტით ნ-----ის კუთვნილი, N----- მიწის ნაკვეთის მხარეს გათვალისწინებულია კედელი ღიობების გარეშე, ხოლო ო-----ის კუთვნილი, N----- მიწის ნაკვეთის მხარეს გათვალისწინებულია ღიობები, რომლებიც +13,8, +17,10, +20,40 და +23,70 ნიშნულებზე არ შეესაბამება ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების 34-ე მუხლის მე-16, მე-18 და მე-19 მუხლების მოთხოვნებს, თუმცა საქმის მასალებით არ ირკვევა, რომ შეუსაბამობა მნიშვნელოვანია და არსებით ზიანს აყენებს მოსარჩლე მხარეს.

მტკიცებულება: საპროექტო დოკუმენტები (ტომი 1, ს.ფ. 32-56); სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს N----- დასკვნა (ტომი 1, ს.ფ. 167-184).

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილება, ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესი“ (ძალადაკარგულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით).

7. სამართლებრივი შეფასება

ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი - ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს, ასევე, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის

თქმის შესახებ (ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტი), ბათილია, თუ ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები (ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლი). სასამართლო გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ იგი კანონს ეწინააღმდეგება და პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას (ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილი).

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

7.1. სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 5 ივნისის №6----- გადაწყვეტილების, 2016 წლის 21 დეკემბრის №3----- ბრძანებისა და 2016 წლის 30 დეკემბრის №3----- ბრძანებების შინაარსიდან გამომდინარე, მათი კანონიერების საკითხის გადაწყვეტისათვის უნდა დადგინდეს, თბილისში, ვ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური შენობის განთავსების მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები დადგენილას, ასევე, ამ მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური კომპლექსის არქიტექტორული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემისას ჰქონდა თუ არა ადგილი კანონმდებლობის იმ სახის დარღვევას, რაც განაპირობებს მოსარჩელეთათვის არსებითი ხასიათის პირდაპირ და უშუალო ზიანს.

სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებულ ტერიტორიაზე არქიტექტურულ-ქალაქთმშენებლობითი პროცესების მართვას, დადგენილი წესით სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების დადგენას, არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმებას და მშენებლობის ნებართვის გაცემას მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად ახორციელებს (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-104 დადგენილებით დამტკიცებული წესდების (დებულების) 1-ლი და მე-3 მუხლები).

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

მითითებული დადგენილების მიხედვით, მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია:

- ა) ამ დადგენილების შესაბამისად გაცემული მშენებლობის ნებართვა;
- ბ) ამ მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილი დოკუმენტაცია, რომელიც ცალსახად მიუთითებს მშენებლობის შესაძლებლობაზე;
- გ) კანონმდებლობა, მათ შორის, ეს დადგენილება, სამშენებლო რეგლამენტი და ტერიტორიების სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების მოთხოვნები (33-ე მუხლის 1-ლი პუნქტი).

მშენებლობის ნებართვა გაიცემა ახალ მშენებლობაზე (მათ შორის მონტაჟზე) (36-ე მუხლის 1-ლი პუნქტი და მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი).

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 37-ე მუხლი მშენებლობის ნებართვის გაცემის ზოგად წესს შემდეგი სახით ადგენს:

1. მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამ სტადიად, გარდა 38-ე და 39-ე მუხლებით დადგენილი შემთხვევებისა, რომელთაგან თითოეულზე მიმდინარეობს დამოუკიდებელი ადმინისტრაციული წარმოება. მხოლოდ წინა სტადიით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებისა და დადებითი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდეგ შეუძლია ნებართვის მაძიებელს მოითხოვოს შემდგომი სტადიის ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება. აღნიშნული სტადიებია:

- ა) I სტადია – ქალაქთმშენებლობითი პირობების დადგენა (მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება);
- ბ) II სტადია – არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება;
- გ) III სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა.

2. ნებართვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების სამივე სტადიას აწარმოებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო, რომელიც გამოსცემს შემდეგი სახის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს:

- ა) I სტადია – მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს;
- ბ) II სტადია – არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს;
- გ) III სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს.

3. ნებართვის გაცემის სტადიებთან დაკავშირებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები უნდა შეესაბამებოდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის IV თავით ადმინისტრაციული აქტისათვის დადგენილ მოთხოვნებს.

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში უნდა აისახოს კანონმდებლობით, მათ შორის, ამ დადგენილებით განსაზღვრული ის სავალდებულო მოთხოვნები, რომლებიც აუცილებელია მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტების შემუშავებისათვის

(„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 42-ე მუხლის პირველი პუნქტი).

სადავო სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 5 ივნისის №6----- გადაწყვეტილების გამოცემის პერიოდში ქ. თბილისის ტერიტორიებისათვის ქალაქმშენებლობის სპეციფიურ სამართლებრივ ურთიერთობების მარეგულირებელ ნორმებს, ამ სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესი“ განსაზღვრავდა. დასახელებული წესის მიხედვით, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) არის საშუალო ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა, მათ შორის კარკასი განაშენიანების დომინირებული სახეობის გარეშე (შერეული ზონა), სადაც დასაშვები სახეობებია მრავალფუნქციური შენობა (რომელშიც დომინირებულად არ არის გამოყოფილი რომელიმე ფუნქციური სახეობა), განაშენიანების საშუალო და მაღალი ინტენსიურობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები, პარკი, ბაღი, სკვერი და სხვა („ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-19 მუხლის მე-18 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი და დანართი N1-ის 6.ა პუნქტი).

განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით დასტურდება, რომ საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ში (სსზ-1). სადავო სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 5 ივნისის №6----- გადაწყვეტილებით დადგინდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები მრავალფუნქციური შენობის განსათავსებლად, რაც სრულიად შეესაბამება მოცემული ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილ განაშენიანებას.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მიხედვით, მშენებლობის ნებართვის გაცემის მეორე სტადიას ამ დადგენილების შესაბამისად წარმოადგენს არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმება. არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმებისათვის ნებართვის მაძიებელმა უნდა წარადგინოს არქიტექტორული პროექტი ან/და საჭიროების შემთხვევაში კონსტრუქციული სქემა ან/და ტექნოლოგიური სქემა (46-ე მუხლის პირველი პუნქტი).

მითითებული დადგენილების მიხედვით, IV კლასის შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებლობისათვის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების, ამ დადგენილებით განსაზღვრულ შემთხვევებში შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის, სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის და

სათანადო საექსპერტო დასკვნის საფუძველზე (76-ე მუხლის მე-2 პუნქტი).

არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების თაობაზე განცხადების წარდგენის წესი განსაზღვრულია „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 51-ე მუხლით. მითითებული მუხლის მიხედვით:

1. დამკვეთი არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შესათანხმებლად მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარადგენს განცხადებას, რომელიც უნდა აკმაყოფილებდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 78-ე მუხლით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს.

2. განცხადებას თან უნდა დაერთოს:

ა) სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;

ბ) არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის მინიმუმ სამი და მაქსიმუმ ექვსი ეგზემპლარი;

გ) თუ მშენებლობის ნებართვის მოპოვება დაკავშირებულია ისეთი ობიექტის მშენებლობასთან, რომელშიც გათვალისწინებული საქმიანობა „გარემოზე ზემოქმედების ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად ექვემდებარება გარემოზე ზემოქმედების შეფასებას, განმცხადებელმა დამატებით უნდა წარადგინოს:

გ.ა) კანონმდებლობით დადგენილი ნორმების შესაბამისად შედგენილი გარემოზე ზემოქმედების შეფასების ანგარიში – ხუთ ეგზემპლარად და ელექტრონული ვერსიით;

გ.ბ) მოსალოდნელი ემისიების მოცულობა და სახეები (დაბინძურების სტაციონარული წყაროებისა და მათ მიერ გაფრქვეული მავნე ნივთიერებების ინვენტარიზაციათა ტექნიკური ანგარიში და მავნე ნივთიერებათა ზღვრულად დასაშვები გაფრქვევის/ჩაშვების ნორმები – 4 ეგზემპლარად);

გ.გ) დაგეგმილი საქმიანობის განხორციელების ადგილის სიტუაციური გეგმა (მანძილების მითითებით);

გ.დ) მოკლე ანოტაცია საქმიანობის შესახებ (არატექნიკური რეზიუმეს სახით);

გ.ე) განცხადება წარდგენილი განცხადების კონფიდენციალური ნაწილის შესახებ;

დ) III, IV და V კლასის შენობა-ნაგებობების შემთხვევაში, საექსპერტო შეფასება არქიტექტურული პროექტების „ტექნიკური რეგლამენტის – შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებით დამტკიცებულ რეგლამენტთან შესაბამისობის თაობაზე.

სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების პირობებს თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 34-ე მუხლი შემდეგი სახით

განსაზღვრავს:

1. ამ თავის მიზნებისათვის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზღვარი (საკადასტრო საზღვარი) არის 2 სახის: ა) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვარი – როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება ქუჩას ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს (მათ შორის ჩიხს). ბ) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვარი – როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება სამშენებლო მიწის ნაკვეთს, ან ისეთ არასამშენებლო მიწის ნაკვეთს, რომელიც არ წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს.

2. ამ თავის მიზნებისათვის, მიწის ნაკვეთის საზღვრის ორი ერთმანეთის მოსაზღვრე (გადამკვეთი) საზღვარი, რომლებიც ერთმანეთთან ქმნიან 150 გრადუსიდან 180 გრადუსამდე კუთხეს, წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის საზღვრის ერთ მხარეს.

3. შესაბამისი საზღვრის მხარეს განთავსებულად ითვლება შენობის ყველა ის საანგარიშო ზედაპირი, რომელიც საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყესთან ქმნის ნულიდან 45 გრადუსის ჩათვლით კუთხეს.

4. მიჯნის ზონა წარმოადგენს სამშენებლო მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილს, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრებიდან დაშორებულია 3,0 მეტრ მანძილზე ნაკლებით.

5. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი (ფართობი), რომელიც მოქცეულია საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) სამეზობლო საზღვარსა/საზღვარებსა და ამ მუხლის შესაბამისად დადგენილ წითელ ხაზ(ებ)ს შორის, არის მიჯნის ზონის ნაწილი, რომელსაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების მიზნებისათვის ეწოდება სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზო.

6. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზო, ამ წესების მოთხოვნათა შესაბამისად, ყველა კონკრეტული შემთხვევისათვის დგინდება ქალაქგეგმარებითი პირობების ან/ და განაშენიანების რეგულირების გეგმის გადაწყვეტების საფუძველზე.

7. ცალკეულ გეგმარებით შემთხვევებში, აგრეთვე იმ შემთხვევაში, როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთს, რომელსაც აქვს ერთმანეთის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) საზოგადოებრივი საზღვრები ან/და მხოლოდ ერთი მხრიდან სამეზობლო საზღვარი, მაშინ მასზე შენობის განთავსებისათვის სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე უკანა ეზოს განსაზღვრა არ ხდება.

8. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე, ამ მუხლის მე-9 და მე-10 პუნქტების შესაბამისად სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს განსაზღვრის მიზნით დგინდება განაშენიანების რეგულირების ხაზ(ებ)ი (წითელი ხაზ(ებ)ი).

9. 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.

10. იმ შემთხვევაში, როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება ორ ურთიერთგადამკვეთ ქუჩას ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს, მაშინ საზოგადოებრივი საზღვრების მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) სამეზობლო

საზღვრ(ებ)იდან წითელი ხაზ(ებ)ი უნდა დადგინდეს 3.0 მეტრ მანძილზე ურთერთგადაკვეთამდე.

11. თუ სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრის კონტურის გამო არ ხერხდება ამ მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) სამეზობლო საზღვრის გამოყოფა და აქედან გამომდინარე, სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს დასადგენად ვერ ხერხდება წითელი ხაზ(ებ)ის დადგენა, მაშინ მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსება უნდა მოხდეს ამ მუხლის 22-ე პუნქტის შესაბამისად.

12. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს ტერიტორიაზე შენობის ან მისი ნაწილის განთავსება დაუშვებელია, გამონაკლისს წარმოადგენს ამ მუხლის მე-13 პუნქტით განსაზღვრული პირობები;

13. დასაშვებია, სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს ტერიტორიაზე შენობის ან მისი ნაწილის განთავსება იმ შემთხვევაში თუ ამ სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე სამშენებლო მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს ტერიტორიაზე განთავსებულია შენობა, ან განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებულია შენობის განთავსება, ისე რომ დაცული იქნეს ამ მუხლის მოთხოვნები იმ სხვა მოსაზღვრე სამშენებლო მიწის ნაკვეთ(ებ)ის მიმართ, რომელთა უკანა ეზოს ტერიტორიაზე შენობა არ არის განთავსებული ან განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებული.

14. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში განთავსებულად ითვლება შენობა ან მისი ნაწილი, რომელიც სამეზობლო საზღვრიდან 3.0 მეტრზე ნაკლები მანძილით არის დაშორებული.

15. შენობის საანგარიშო ზედაპირის ან მისი ნაწილის განთავსება სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში დასაშვებია სამეზობლო საზღვრის მხარეს კარის, ფანჯრის, სამტრედეს და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილის, ასევე აივნის, ერკერის და ტერასის გარეშე. ეს პირობა არ ეხება ამ მუხლის მე-15¹; მე-16; მე-17 და მე-18 პუნქტებით განსაზღვრულ შემთხვევებს.

15.1. ნაკვეთების საზღვრიდან 3,0 მეტრზე ნაკლებ მანძილზე, მეზობლის მხარეს შეიძლება მოწყობილ იქნეს ღიობი: კარი, ფანჯარა, სამტრედე და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილი, ასევე აივანი, ერკერი და ტერასა, თუ ამაზე მიღებული იქნება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობა. აღნიშნული წესის საფუძველზე მოწყობილი ღიობი ვერ ჩაითვლება დაბრკოლებად მომიჯნავე ნაკვეთებზე ახალი მშენებლობისას.

16. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში შენობაზე შესაძლებელია მოეწყოს კარი, ფანჯარა, სამტრედე და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილი, ასევე აივანი და ერკერი თუ შენობის საანგარიშო ზედაპირი (რომელზეც ასეთი ნაწილები არის განლაგებული) სამეზობლო საზღვრის შვეულ წარმოსახვით სიბრტყესთან ქმნის 75 გრადუსიდან 90 გრადუსამდე კუთხეს და სამეზობლო საზღვრიდან დაშორებულია არანაკლებ 0.6 მეტრით.

17. სამეზობლო საზღვარზე ცეცხლგამძლე ყრუ საზიარო ღობის ან მიწის ნაკვეთის ფარგლებში, მიჯნის ზონაში, ცეცხლგამძლე ყრუ ღობის არსებობის

შემთხვევაში, შესაძლებელია მიჯნის ზონაში მდებარე შენობის კედელში ფანჯრის, კარის ან სხვა ღია ნაწილების მოწყობა იმ პირობით, რომ მათი ზედა ნიშნული იქნება ღობის ზედა ნიშნულზე 0,6 მ-ით დაბლა. ასეთი კედლის დემონტაჟის შემთხვევაში თუ არ მოხდა მისი აღდგენა გონივრულ ვადაში, მაშინ მიჯნის ზონაში არსებული ღია ნაწილები უნდა შეივსოს არაწვადი სამშენებლო მასალით.

18. იმ შემთხვევაში, როდესაც შენობის საანგარიშო ზედაპირზე ან მის ნაწილზე ამ მუხლის მოთხოვნათა დაცვით მოწყობილია კარი, ფანჯარა და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილი, მაშინ სამეზობლო საზღვარისა და შენობის ორ უახლოეს წერტილს შორის დაშორებაში მხედველობაში არ მიიღება შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს 1.2 მეტრამდე გამოწეული შენობის ისეთი ნაწილები როგორიცაა: აივანი, ერკერი, შენობაში შესასვლელი კიბე(ები), მათი გადახურვები და სხვა მსგავსი არქიტექტურულ-კონსტრუქციული ნაწილები, ამასთანავე ამ ნაწილების კიდიდან სამეზობლო საზღვრამდე მანძილი უნდა შეადგენდეს არანაკლებ 1.8 მეტრს. იმ შემთხვევაში თუ ასეთი არქიტექტურულ-კონსტრუქციული ნაწილების გამოწევა 1.2 მეტრ მანძილზე მეტია, მაშინ შენობის სამეზობლო საზღვრამდე მანძილი განისაზღვრება სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყისა და ამ ნაწილების უახლოეს წერტილებს შორის მანძილით.

19. შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს კარის, ფანჯრის, სამტრედეს და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილის საანგარიშო ზედაპირზე მოწყობის სიმაღლე დამოკიდებულია შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს არსებულ საანგარიშო ზედაპირსა და სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე პერპენდიკულარულ დაშორებაზე ქვემოთ მოცემული ჩამონათვალის შესაბამისად: ა) 3.0 მ დაშორების შემთხვევაში – 7.5 მ-მდე სიმაღლეზე; ბ) 3.0 მ-დან 7.5 მ-მდე დაშორების შემთხვევაში – შემდეგი ფორმულის შემდეგი შეფარდების შესაბამისად: დაშორება გაყოფილი 0.4-ზე; გ) 7.5 მ-ზე მეტი დაშორების შემთხვევაში – საანგარიშო ზედაპირის მაქსიმალურ სიმაღლემდე.

20. სამეზობლო საზღვრიდან 5.0 მეტრამდე მანძილზე დაუშვებელია შენობის ნაწილის კონსტრუქციად და მოსაპირკეთებლად წვადი სამშენებლო მასალების გამოყენება. აღნიშნული პირობა ასევე ეხება შენობის იმ ნაწილს, რომელიც საზოგადოებრივ საზღვრის მხარეს არის განთავსებული, იმ შემთხვევაში, როდესაც ქუჩის სიგანე 5.0 მ-ზე ნაკლებია.

23. იმ შემთხვევაში, როდესაც კონკრეტული მიწის ნაკვეთი არ იძლევა ამ თავის მოთხოვნათა დაცვით შენობათა განთავსების შესაძლებლობას, მაშინ მასზე შენობ(ები)ა უნდა განთავსდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების დადგენილების 53-ე მუხლის მიხედვით, მშენებლობის ნებართვის მისაღებად

დამკვეთი მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარადგენს განცხადებას, რომელიც უნდა აკმაყოფილებდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 78-ე მუხლით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს, და ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ. განცხადებას თან უნდა დაერთოს:

ა) ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის ან/და შენობა-ნაგებობის (ხაზობრივი ნაგებობის) თაობაზე;

ბ) ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე აქტის რეკვიზიტების მითითებით;

გ) არსებობის შემთხვევაში არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის რეკვიზიტები;

დ) სანებართვო მოსაკრებლის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი;

ე) ობიექტის ადგილმდებარეობის მისამართი და საკადასტრო კოდი;

ვ) შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულება და გამოყენების მიზანი;

ზ) შენობა - ნაგებობის დამპროექტებლის მონაცემები: სახელი /იურიდიული დასახელება, საკონტაქტო ინფორმაცია (ტელეფონის ნომერი და ელ. ფოსტის მისამართი), მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრის სარეგისტრაციო მონაცემები, ასევე პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ნომერი და პირადი ნომერი;

თ) (ამოღებულია – 01.12.2011, №454);

ი) დროებითი შენობა-ნაგებობის მშენებლობის შემთხვევაში – გამოყენების მოთხოვნილი პერიოდი;

კ) სანებართვო შენობა-ნაგებობის კლასისა და სამშენებლო საქმიანობის სახეობისათვის – ამ დადგენილებით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია.

არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა წარმოებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოებითა და „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით („მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების დადგენილების 52-ე და 54-ე მუხლები).

„ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის მიხედვით, ნებართვის გამცემი არ გასცემს ნებართვას, თუ:

ა) ნებართვის მაძიებლის მიერ წარდგენილი განცხადება და თანდართული საბუთები არ აკმაყოფილებს კანონის მოთხოვნებს და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადგენილ ვადაში არ იქნა გამოსწორებული ნებართვის მაძიებლის მიერ;

ბ) ნებართვის მაძიებელი ვერ აკმაყოფილებს კანონით ან კანონის საფუძველზე ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს მიერ დადგენილ სანებართვო პირობებს;

გ) ნებართვის მაძიებელს სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გამამტყუნებელი განაჩენით ჩამორთმეული აქვს შესაბამის სანებართვო სფეროში საქმიანობის უფლება.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილი გარემოებებიდან გამომდინარე, სადავო სამშენებლო პროექტის შეთანხმებისა და ნებართვის გაცემისას კანონმდებლობის დარღვევას, რამაც არსებითად შელახა მოსარჩელების უფლება, ადგილი არ ჰქონია. აღსანიშნავია, რომ საჭიროების შემთხვევაში საპროექტო მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებულ შენობა-ნაგებობებზე დაგეგმილი მშენებლობის ზემოქმედების შეფასება წარმოადგენს არა პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე, არამედ მშენებლობის დაწყებამდე სავალდებულო დოკუმენტაციას, თანახმად „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 33-ე მუხლის მე-4 პუნქტისა და 35-ე მუხლისა. მითითებული მუხლების მიხედვით, ჩამოყალიბებული განაშენიანებით შეზღუდულ პირობებში მშენებლობის განხორციელებისას დამკვეთმა, დამპროექტებელმა და მშენებელმა უნდა უზრუნველყონ ყველა საჭირო ღონისძიების განხორციელება, რათა გამოირიცხოს მათი მიზეზით მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციების დეფორმაცია და დაზიანება, წინააღმდეგ შემთხვევაში, დამკვეთი ვალდებულია ასეთი ფაქტის დადასტურებისას: ა) საკუთარი ხარჯებით გამოასწოროს მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციების დეფორმაცია და დაზიანება; ბ) იმ შემთხვევაში, თუ კერ ხერხდება მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციების დეფორმაციისა და დაზიანების გამოსწორება, მაშინ მოახდინოს შესაბამისი კომპენსირება მოსაზღვრე დაზიანებული შენობა-ნაგებობის მესაკუთრესთან შეთანხმების საფუძველზე (35-ე მუხლის მე-5 პუნქტი). ჩამოყალიბებული განაშენიანებით შეზღუდულ პირობებში მშენებარე შენობა-ნაგებობების დამკვეთებმა წინასაპროექტო სამუშაოების დროს საჭიროების შემთხვევაში უნდა ჩაატარონ მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების მდგრადობის სათანადო კვლევა მისი მდგომარეობის დაფიქსირებისათვის, განსაზღვრონ არსებულ ობიექტებზე დაგეგმილი სამშენებლო სამუშაოების შესაძლო ზემოქმედების ხარისხი. დაპროექტებისათვის უფლებამოსილმა შესაბამისმა პირმა, თუ ამის საფუძველს იძლევა კვლევების შედეგები, მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტში უნდა გაითვალისწინოს სპეციალური ღონისძიებები, რომლებიც უზრუნველყოფს მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების არსებული მდგომარეობის შენარჩუნებას. მშენებლობის წარმოების დროს ძირითადად სპეციალისტებმა, საკუთარი კომპეტენციის ფარგლებში, უნდა უზრუნველყონ მომიჯნავე შენობა-ნაგებობებზე მუდმივი დაკვირვება. დეფორმაციების აღმოჩენის შემთხვევაში, გადაუდებლად აცნობონ ამის შესახებ შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეს/მოსარგებლეს და მშენებლობისათვის სახელმწიფო ზედამხედველობის განმახორციელებელ შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს. (35-ე მუხლის მე-6-მე-8 პუნქტები). ამდენად, საპროექტო მიწის ნაკვეთის

მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების მდგრადობის კვლევა ვერ მიიჩნევა მშენებლობის ნებართვის გაცემის აუცილებელ პირობად, არამედ, მისი უზრუნველყოფა პროექტის შესრულების პროცესში დამკვეთი პასუხისმგებლობაა.

ამასთან, სასამართლო განმარტავს, რომ აღმჭურველი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტებით მინიჭებული უფლების დაცვის მნიშვნელოვან წინაპირობას წარმოადგენს კანონიერი ნდობა. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილების მიხედვით, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არსებობს იმ შემთხვევაში, თუ მან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მას მიაღება ზიანი. კანონიერი ნდობა არ არსებობს, თუ მას საფუძველად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება. ამდენად, მმართველობის ორგანოს მიერ შეცდომის დაშვების შემთხვევაში მისი გამოსწორება და ამ მიზნით ადრესატისათვის აღმჭურველი გადაწყვეტილების გაუქმება საჭიროებს კანონიერებისა და კანონიერი ნდობის პრინციპების შეპირისპირების შედეგად თანაზომიერი გადაწყვეტილების მიღებას. კანონიერი ნდობა დაცვის ღირსია, უკეთეს დაინტერესებულმა მხარემ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება, განხორციელებული ღონისძიებებით დაინტერესებულმა მხარემ მიიღო სარგებელი და აქტის ბათილად გამოცხადებით მას მიაღება ზიანი. კანონიერი ნდობის დაცვა არ ხდება, თუ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს, ამ საფუძველზე ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად გამოცხადების შემთხვევაში დაინტერესებულ მხარეს უნდა აუნაზღაურდეს აქტის ბათილად გამოცხადებით მიყენებული ქონებრივი ზიანი. ამასთან, მმართველობის კანონიერების პრინციპისა და დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობის პრინციპის სამართლიანი ბალანსის დაცვისთვის თითოეულ კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა მოხდეს აღმჭურველი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით ადრესატისადმი მიყენებული ზიანისა და ამ აქტის ბათილად გამოუცხადებლობით მესამე პირებისა და საზოგადოებისთვის მიყენებული ზიანის შეპირისპირება. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილი გარემოებებიდან გამომდინარე, სასამართლომ არ მიიჩნია დადასტურებულად, რომ სადავო აქტებით მოსარჩელებს ადგებათ არსებითი ზიანისა და რაც გამორიცხავს

მათი ბათილად ცნობის თაობაზე მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

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

მოცემულ შემთხვევაში წარმოდგენილი მასალების განხილვის შედეგად სასამართლო ასკვნის, რომ საჩივრის განმხილველმა ორგანომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის შემდეგ მიიღო გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და არ დასტურდება, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 26 სექტემბრის N1----- ბრძანების მიღებისას ადგილი ჰქონდა პროცედურული ნორმების არსებით დარღვევას. მოსარჩელების მიერ არ ყოფილა დასაბუთებული მითითებული ბრძანების კანონმდებლობასთან შეუსაბამობა და ამ აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში სარჩელის უსაფუძვლობაზე არქიტექტურის სამსახურის აქტებთან დაკავშირებული დასკვნებიც მიუთითებს (პუნქტი 7.1).

8. საპროცესო ხარჯები

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

განსახილველ შემთხვევაში, სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულება მოსარჩელეს შესრულებული აქვს სარჩელის წარდგენის ეტაპზე - საქმეს ერთვის 100 ლარის ოდენობით ბაჟის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი (ტომი1, ს.ფ. 90-91).

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ნ-----ის და ო-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია მოსარჩელის მიერ;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მისი მხარისათვის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ

საქმეთა პალატაში (მდებარე ქ.თბილისში, გრ. რობაქიძის გამზირი N7ა) თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მდებარე ქ.თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ, N6) სააპელაციო საჩივრის წარდგენის გზით.

მოსამართლე

ანა ჩხეტია