

საქმე №3ბ/1981-19
N330310017001780116



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

19 დეკემბერი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - ხატია არდაზიშვილი

სხდომის მდივანი - გიორგი სანიკიძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - თ-----ა

წარმომადგენელი - თ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

წარმომადგენელი - მ-----ი

მესამე პირი - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების
საქალაქო სამსახური

წარმომადგენელი - მ-----ი

მესამე პირი - ი-----ე

წარმომადგენელი - თ-----ი

მესამე პირები - გ-----ე, ა-----ე

წარმომადგენელი - გ-----ი, ი-----ე

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 12 დეკემბრის გადაწყვეტილება

აპელანტების მოთხოვნა - გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 12 დეკემბრის გადაწყვეტილება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელი დაკმაყოფილდეს

1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

1.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 12 დეკემბრის გადაწყვეტილებით თ-----ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

1.2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

1.2.1. ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის ზონალური საბჭოს 2015 წლის 02 თებერვლის გადაწყვეტილებით, დადებითი შეფასება მიეცა გ-----ის განცხადებას ქ. თბილისში, კ-----ში არსებული მიწის ნაკვეთის ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდაზე.

ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2015 წლის 12 თებერვლის N- სხდომის ოქმის თანახმად, ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის მიერ თანხმობა მიეცა განმცხადებელს ბრძანებით ქ. თბილისში, კ-----ში არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (ს.კ. 0-----) ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდაზე. არსებული ტერიტორიის განაშენიანების კოეფიციენტი და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვრა $k_1=0,7$, $k_2=1,8$.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2015 წლის 27 თებერვლის N---- ბრძანებით ქ. თბილისში, კ-----ში არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (ს.კ. 0----- --) განაშენიანების კოეფიციენტის (k_1) და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (k_2) გადამეტების მიზნით, გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საპროექტო წინადადებით, წარმოდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაზღვრა $k_1=0,7$, $k_2=1,8$ (ტ.1, ს.ფ. 48-49,131-134).

1.2.2. საპროექტო ტერიტორიის ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევის თანახმად, კ-----ის ტერიტორია მდებარეობს ახლანდელი პ-----ის ქუჩის შუა მონაკვეთში. საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს რთული კონფიგურაციის მიწის ნაკვეთს რთული რელიეფით. მასზე მდებარე შენობებს არ გააჩნია კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ნივთის სტატუსი. საპროექტო ტერიტორიაზე შესაძლებელია სამშენებლო სამუშაოების ჩატარება, კერძოდ, ახალი საცხოვრებელი სახლის აშენება, მაგრამ, გათვალისწინებული უნდა იყოს შემდეგი პირობები: აღნიშნული ტერიტორია მიეკუთვნება თბილისის ისტორიულ ზონას და

თბილისის ერთ-ერთი ისტორიულად ჩამოყალიბებული უბნის - მ-----ის შემადგენელი ნაწილია. მ-----ის განაშენიანება მთასთან ერთად აქტიურად მონაწილეობს თბილისის ცენტრის არქიტექტურულ-მხატვრული სახის ფორმირებაში. ეს გარემოება განაპირობებს ახალი ნაგებობის ორგანულად „ჩაწერის“ სირთულეს მთის კალთებზე ისტორიულად ჩამოყალიბებულ განაშენიანების სტრუქტურაში და მასშტაბში. მთლიანობაში შენარჩუნებული უნდა იყოს ამ უბნის დაგეგმარების სტრუქტურა ბუნებრივი ლანდშაფტის გათვალისწინებით, არქიტექტურულ-სივრცობრივი გარემო, ურბანული ტერიტორიის ისტორიული ხასიათი (ტ.1, ს.ფ. 78-88).

1.2.3. ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 10 მარტის N----- წერილით განმცხადებელ გ-----ეს ეცნობა, რომ 02.02.2015 წლის განცხადებაში დასმული საკითხი განხილულ იქნა ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2015 წლის 12 თებერვლის N- სხდომაზე. „ზონალური“ საბჭოს დასკვნის საფუძველზე საკითხმა მიიღო დადებითი შეფასება - მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ2) განისაზღვრა 1.8-ით, ხოლო განაშენიანების კოეფიციენტი (კ1) 0.7-ით (ტ.1, ს.ფ. 46-47).

1.2.4. სსიპ ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 15 ივნისის N1----- წერილით გ-----ეს ეცნობა, რომ მის დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთთან (ს.კ. N0-----) მისასვლელი გზა ამ ეტაპზე კ-----ის მხრიდან არ ფიქსირდება, რადგან აღნიშნული სივრცე წარმოადგენს კერძო საკუთრების (ს.კ. N0-----) ნაწილს. თუმცა, მოქალაქე თ-----ას საკუთრებაში არსებულ უძრავ ობიექტს ნუმერაცია მინიჭებული აქვს კ-----ის მხრიდან, ასევე განმცხადებლის მიერ დანართის სახით წარდგენილ 01.03.2000წ. საკადასტრო რუკის მიხედვით აღნიშნულ უძრავ ობიექტთან მისასვლელი გზა ფიქსირდებოდა კ-----ის მხრიდან. ამასთან, განმცხადებელს დამატებით ეცნობა, რომ მოქმედი კანონმდებლობით საავტომობილო გზა/ქუჩა წარმოადგენს ხაზობრივ ნაგებობას, რომლის მშენებლობაც შესაძლებელია, როგორც კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, ისე სხვა სახის საკუთრების მიწის ნაკვეთზე, კანონმდებლობით გათვალისწინებული მოთხოვნების დაცვით. აქედან გამომდინარე, თუ მისასვლელი გზის მშენებლობა (მოწყობა) განხორციელდა ქალაქის ტერიტორიაზე (ან/და თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე), ის წარმოადგენს საზოგადოებრივ ტერიტორიას/სივრცეს. „ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ თანახმად, არსებული და საპროექტო გზები/ქუჩები მოქცეულია: სატრანსპორტო ზონა 1-ში (ტზ-1). დედაქალაქის ტერიტორიაზე, ფუნქციური ზონების გამოყოფის და მათი საზღვრების დადგენის წესის შესაბამისად, ყველა ქუჩასა და ძირითად გზას ფარავს ხსენებული ზონა - ტზ-1. რაც შეეხება, სხვა სახის სამანქანო, თუ ქვეითთა გასასვლელებს, ბილიკებს და მსგავს, ისინი შეიძლება მოქცეული იყვნენ

ყველა სხვა ფუნქციურ ზონაში, როგორც ზონის ფუნქციონირებისათვის საჭირო ხაზობრივი და დამხმარე ნაგებობა. ხსენებული დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალურ გეგმის მიხედვით, განმცხადებლის დაინტერესებაში არსებულ ტერიტორიაზე 2009 წლის 05 ივნისიდან დღემდე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) (ტ.1, ს.ფ. 104-105).

1.2.5. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2015 წლის 10 სექტემბრის N0----- დასკვნით დგინდება, რომ ქ. თბილისში, კ-----ში ს.კ. 0-----ით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთსა და 0----- საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული ფაქტობრივი საზღვრის (ლობის) ნაწილი სიგრძით 21.97 მეტრი მოქცეულია 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, ხოლო ნაწილი სიგრძით 6.81 მეტრი მოქცეულია მის ფარგლებს გარეთ (ტ.1, ს.ფ. 173-188).

1.2.6. ქ. თბილისი, კ-----ში განთავსებულ 293 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 0-----) ასაშენებელი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი მდებარეობს ქ. თბილისი, კ-----ში განთავსებული 377კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 0-----; ს.კ. 0-----; ს.კ. 0-----) მიჯნით, კ-----ის ქუჩის მხრიდან მარჯვენა მხარეს. ასევე, ასაშენებელი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი არის ქ. თბილისი, კ-----ში განთავსებული 377 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 0-----; ს.კ. 0-----; ს.კ. 0-----) განთავსებულ საცხოვრებელ შენობა-ნაგებობაზე ორი სართულით მაღალი. ამდენად, ასაშენებელი მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსის ერთ-ერთი კედელი ებჯინება კ-----ში განთავსებული საცხოვრებელი სახლის ერთ კედელს, ხოლო მისი სიმაღლე ორი სართულით მაღალია. შედეგად: 1. საცხოვრებელი სახლის იმ მხარეს, საიდანაც შენდება კორპუსი, იგმანება ფანჯრები და ოთახები რჩება ბუნებრივი განათებისა და ხედის გარეშე. 2. ეზლუდება ხედი ბოტანიკური ბაღისა და მ-----ის პარკის მხარეს. 3. დაიჩრდილება ტერასა და ეზოს ნაწილი. 4. ეზო, ტერასა და მთლიანად სახლი ხვდება მშენებარე კორპუსის ზედა სართულების ვიზუალური ხედვის/დაკვირვების ზონაში, რაც ჰქმნის სახლში მცხოვრებთათვის არსებით უხერხულობას და თავისუფალი სივრცის შეზღუდვას. სულ მისაყენებელი ზიანის ოდენობა შეადგენს 417 742,30 ლარს (ტ. 1, ს.ფ. 52-75).

1.2.7. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, კ----- / ქ. თბილისი, კ-----ის ქ. N7ბ, ს.კ. 0-----, 2018 წლის 23 აპრილიდან საკუთრების უფლებით აღრიცხულია თ-----ასა და ი-----ის სახელზე. კერძოდ, თ-----ას საკუთრებაშია შენობა-ნაგებობა N1-ში საერთო ფართი 254,77 კვ.მ, მათ შორის I სართული 124,66 კვ.მ, II სართული 130,11 კვ.მ და

შენობა N2. ხოლო ი-----ის საკუთრებაშია შენობა-ნაგებობა N1-ში მე-3 სართული, საერთო ფართობით 108,03 კვ.მ. (ტ.1, ს.ფ. 301).

1.2.8. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 15 მარტის N0----- დასკვნის თანახმად, 2000 წლის 01 მარტს მომზადებული N0----- საკადასტრო კოდით აღრიცხულ საკადასტრო რუკაზე ასახული 377 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საზღვრების ნაწილი გადის უშუალოდ ღობეზე, მხოლოდ ჩრდილო-აღმოსავლეთ ნაწილში არსებული ღობე მდებარეობს ზემოხსენებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ საზღვრებს შიგნით. აღნიშნული ღობე საკადასტრო რუკაზე ასახულია მწვანე ფერის ხაზით. 2005 წლის 24 ნოემბერს მომზადებული N0----- საკადასტრო კოდით აღრიცხულ საკადასტრო რუკაზე ასახული 377 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საზღვრების ნაწილი გადის უშუალოდ ღობეზე, მხოლოდ ჩრდილო-აღმოსავლეთ ნაწილში არსებული ღობე მდებარეობს ზემოხსენებული მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ საზღვრებს შიგნით. აღნიშნული ღობე საკადასტრო რუკაზე ასახულია მწვანე ფერის ხაზით. 2005 წლის 24 ნოემბერს მომზადებული N0----- საკადასტრო კოდით აღრიცხულ საკადასტრო რუკაზე ასახული 377 კვ.მ მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ საზღვრებს შიგნით სრულად განთავსებულია შენობა N1, რომლის სამხრეთ ნაწილსი არსებულ გარე კედელზე გადის რეგისტრირებული საზღვარი. 2016 წლის 17 ნოემბერს შპს „ჯ-----ის“ მიერ მომზადებულ სიტუაციურ გეგმაზე ასახული ფაქტობრივი საზღვრის (ღობის) ნაწილი, რომელიც დანართ N8-ზეა ნაჩვენები, ფაქტობრივი მდგომარეობით წარმოადგენს შენობის გარე კედელს (ტ.1, ს.ფ. 326-329).

1.2.9. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 08 სექტემბრის N0----- დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, კ-----ში N0----- მიწის ნაკვეთსა და 0-----, 0-----, 0----- მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული ფაქტობრივი საზღვარი არ შეესაბამება საჯარო რეესტრში N0----- საკადასტრო კოდით აღრიცხული მიწის ნაკვეთის ჩრდილოეთ ნაწილში არსებულ რეგისტრირებულ საზღვარს. 2014 წლის 01 სექტემბერს თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ N1----- ბრძანებით შეთანხმებულ არქიტექტურულ პროექტში და 2015 წლის 10 მარტს ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურში წარდგენილ დასაბუთების ალბომში (ბრძანება N-----) არსებული საპროექტო შენობის აშენების შემთხვევაში საჭირო გახდება N0----- -- მიწის ნაკვეთსა და N0-----, N0-----, N0----- მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული ფაქტობრივად არსებული ბლოკისა და რკინაბეტონის ღობის ნაწილის დემონტაჟი და ასევე საჭირო იქნება N0----- მიწის ნაკვეთზე ფაქტობრივად განთავსებული სამ სართულიანი შენობის სამხრეთ ნაწილში არსებული შენობის ნაწილის დემონტაჟი. კერძოდ, ღობისა და შენობის იმ ნაწილების დემონტაჟი იქნება საჭირო, რომელიც ექცევა N0----- მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებულ საზღვრებს შიგნით (ტ.1, ს.ფ. 330-337).

1.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

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

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 31-ე მუხლი განსაზღვრავს შენობა-ნაგებობების პარამეტრების გადამეტების წინაპირობებს. კერძოდ,- დასახლებული მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „განაშენიანების რეგულირების წესებით“ დადგენილი იმ ძირითადი პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლები, რომლებიც მოცემულია ამ კანონის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტში ან დადგენილია იმავე მუხლის მე-5 და მე-6 პუნქტების მიხედვით, შეიცვლება ამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ან სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე, თუ: ა) ამას მოითხოვს დასახლების სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და არქიტექტურული, აგრეთვე ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებული მიზეზები; ბ) ცვლილება კომპენსირდება სხვა ღონისძიებებით; გ) ამას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები.

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

სასამართლომ განმარტა, რომ სწორედ „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად,

ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებულ იქნა „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“, რომელიც არეგულირებს ქ. თბილისის ტერიტორიებისათვის ქალაქთმშენებლობის სპეციფიურ სამართლებრივ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ამ სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს.

1.3.2. სასამართლომ აღნიშნა, რომ 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-ერთი კონკრეტული ფუნქციურ ზონას წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონა 3(სზ-3).

განსახილველ შემთხვევაში, საქმის მასალებით დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ ქ. თბილისში, კ-----ში არსებული მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 0-----) მდებარეობს საცხოვრებელ ზონა 3-ში (სზ-3). ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების მე-19 მუხლის მე-11 პუნქტის თანახმად კი, საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) არის დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები. ასევე, დასაშვებია ამ წესების დანართი - 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშვებული სახეობები. ამასთან, საცხოვრებელი ზონა 3-ში მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0,5, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) – 1,5, ხოლო მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0,2;

ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესის“ (სადავო პერიოდში მოქმედი) 25-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სპეციალური ზონალური შეთანხმება ითვალისწინებს კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისათვის განაშენიანებისა (კ-1) და განაშენიანების ინტენსიურობის (კ-2) კოეფიციენტების მაჩვენებლების გაზრდას, აგრეთვე გამოყენების ისეთი სახეობის დაშვებას, რომელნიც ამ წესების მოთხოვნებით საჭიროებენ სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილებას იღებს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი, დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს დასკვნის საფუძველზე. ხოლო,

მე-4 პუნქტის თანახმად, სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილება მიიღება მშენებლობის ნებართვის ნებისმიერ სტადიაზე.

ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესის“ (სადავო პერიოდში მოქმედი) 24-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, განაშენიანების კოეფიციენტისა და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტების მაქსიმალური მაჩვენებლები გადამეტებულ შეიძლება იყოს განაშენიანების რეგულირების გეგმების გადაწყვეტების საფუძველზე, თუ: ა) ამას მოითხოვს დედაქალაქის ქალაქმშენებლობითი და არქიტექტურული, აგრეთვე ქალაქის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებული მიზეზები; ბ) გადამეტება წონასწორდება ან კომპენსირდება გარკვეული ზომებით, რომელთა გატარება უზრუნველყოფს ჯანსაღი საცხოვრებელი და სამუშაო პირობების მოთხოვნების შელახვისა და გარემოზე არახელსაყრელი ზემოქმედების თავიდან აცილებას, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოთხოვნების დაკმაყოფილებას; გ) ამას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები, ხოლო მე-3 პუნქტის შესაბამისად კი, 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.

ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესის“ (სადავო პერიოდში მოქმედი) 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე თვითმმართველობის აღმასრულებელი ხელისუფლების ორგანოს – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის გადაწყვეტილებით შესაძლებელია შეიქმნას „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხთა საბჭო“ (შემდგომში – საბჭო). ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ და „თ“ ქვეპუნქტების თანახმად, საბჭოს კომპეტენციათა სფეროს შესაძლებელია განეკუთვნებოდეს: . თბილისის მუნიციპალიტეტის მერისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსათვის დედაქალაქის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხებში რეგულარული მოხსენებების მომზადება და კონსულტაციების გაწევა და ალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების ან მათი ნაწილების დამტკიცების თაობაზე თვითმმართველობის

გადაწყვეტილებების და/ან დასკვნების მომზადება.

სასამართლომ ასევე მოიხმო ქ. თბილისის საკრებულოს 2014 წლის 05 დეკემბრის N 16-32 დადგენილება (სადავო აქტის გამოცემის დროს მოქმედი) „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს დებულების დამტკიცების შესახებ“, რომლის თანახმადაც განსაზღვრულია და დამტკიცებული საბჭოს სტრუქტურა და კომპეტენციები. საბჭო დაკომპლექტებულია შესაბამისი დარგის სპეციალისტებით, რომლებიც შეისწავლიან და ამზადებენ რეკომენდაციებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხებზე, მათ შორის სპეციალური ზონების შეთანხმების, ასევე ცალკეულ შემთხვევებში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის გაუშენებელი ტერიტორიების განაშენიანების საკითხებზე შესაბამის დასკვნებისა და რეკომენდაციების მომზადება, ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტების გეგმარებითი დავალების გაცემისათვის შესაბამისი დასკვნებისა და რეკომენდაციების მომზადება. საბჭო თავის მხრივ წარმოადგენს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის საკონსულტაციო ორგანოს, რომელიც თავის მუშაობას წარმართავს მოქმედი ნორმატიული აქტების, მათ შორის საქართველოს კანონისა „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ და სხვათა შესაბამისად. მესაკუთრის მოთხოვნის საფუძველზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს სხდომის ოქმით დადებითი შეფასების შემთხვევაში, ქალაქის მერი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს წარუდგენს დადგენილების პროექტს და შესაბამისად ითხოვს შეტანილ იქნეს ცვლილება ძირითად აქტში.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2015 წლის 12 თებერვლის N- სხდომის ოქმით, ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის მიერ თანხმობა მიეცა განმცხადებელს ქ. თბილისში, კ-----ში არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (ს.კ. 0-----) ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდაზე. არსებული ტერიტორიის განაშენიანების კოეფიციენტი და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვრა $k_1=0,7$, $k_2=1,8$.

ამასთან, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2015 წლის 27 თებერვლის N---- ბრძანებით ქ. თბილისში, კ-----ში არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (ს.კ. 0-----) განაშენიანების კოეფიციენტის (k_1) და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (k_2) გადამეტების მიზნით, გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საპროექტო წინადადებით, წარმოდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაზღვრა $k_1=0,7$, $k_2=1,8$.

სასამართლომ მიუთითა, რომ კოეფიციენტის გაზრდის საკითხზე გადაწყვეტილების მიღება ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის დისკრეციულ უფლებამოსილებათა რიგს განეკუთვნება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დისკრეციული უფლებამოსილება არის უფლებამოსილება, რომელიც ადმინისტრაციულ ორგანოს ან თანამდებობის პირს ანიჭებს თავისუფლებას საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან შეარჩიოს ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება. ამავე კოდექსის მე-6 მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განხორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში. განსახილველ შემთხვევაში კი ასეთ ფარგლებს წარმოადგენს ქ.თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები, რომელიც ითვალისწინებს კოეფიციენტების გადამეტების შესაძლებლობას, მხოლოდ გარკვეული პირობების არსებობის შემთხვევაში და ყოველი კონკრეტული შემთხვევა საჭიროებს შესაბამის დასაბუთებას. ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია განხორციელოს დისკრეციული უფლებამოსილება მხოლოდ იმ მიზნით, რომლის მისაღწევადაც მინიჭებული აქვს ეს უფლებამოსილება, ხოლო მე-7 მუხლის თანახმად, დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას არ შეიძლება გამოიყენოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, თუ პირის კანონით დაცული უფლებებისა და ინტერესებისათვის მიყენებული ზიანი არსებითად აღემატება იმ სიკეთეს, რომლის მისაღებადაც იგი გამოიცა. მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება მოპასუხის მიერ დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელება კანონით დადგენილი ფარგლებს გადაცილებით ან/და იმ მიზნის უგულებელყოფით, რა მიზნითაც მას მინიჭებული აქვს აღნიშნული უფლებამოსილება.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით დამტკიცებულ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის და სანებართვო პირობების წესის“ 35-ე მუხლის მე-5 პუნქტის დანაწესზე, რომლის თანახმად, 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 ვერ ხერხდება მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე შენობა - ნაგებობების კონსტრუქციების დეფორმაციისა და დაზიანების

გამოსწორება, მაშინ მოახდინოს შესაბამისი კომპენსირება მოსაზღვრე დაზიანებული შენობა-ნაგებობის მესაკუთრესთან შეთანხმების საფუძველზე. ამდენად, მესამე პირის მხრიდან სანებართვო დოკუმენტაციით გათვალისწინებულ ვალდებულებათა დარღვევა, მათ შორის საჭიროებიდან გამომდინარე, საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის წლის N57 დადგენილების 35-ე მუხლით დადგენილი ვალდებულების უგულებელყოფა, წარმოადგენს დამკვეთის პასუხისმგებლობის დაკისრების და არა აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს.

სასამართლომ კოეფიციენტის გადამეტების კანონიერებაზე მსჯელობის თვალსაზრისით მიუთითა, რომ პრაქტიკულად ადგილი აქვს ნორმატიულად განსაზღვრული კოეფიციენტის გადამეტებას მხოლოდ 0,3 რაც უმნიშვნელოა და უარყოფით გავლენას ვერ ახდენს ვერც აქტის კანონიერებაზე და ვერც მოსარჩელის უფლებებზე.

სასამართლოს მოსაზრებით, საკითხის განხილვა-გადაწყვეტის მიზნით გასათვალისწინებელია ასევე ის გარემოებაც, რომ გასაჩივრებული - ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 27 თებერვლის N---- ბრძანება წარმოადგენს აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც დაინტერესებულ მხარეს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან სარგებელს. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად კი, 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 პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. სასამართლო განმარტავს, რომ აღმჭურველი აქტით დაინტერესებულ მხარეს გარკვეული უფლებები ენიჭება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საჭიროა მათი უფლებების დაცვის განსაკუთრებული გარანტიების შექმნა. ასეთი აქტის ბათილად ცნობისათვის ერთ-ერთი აუცილებელი პირობაა, დაინტერესებულ პირს ჰქონდეს აღნიშნული აქტის მიმართ კანონიერი ნდობა. კანონიერი ნდობის გარდა, კანონი ასეთი აქტის ბათილად ცნობის შესაძლებლობას უშვებს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ადმინისტრაციული აქტი არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. ამასთან, აუცილებელია ეს დარღვევა იყოს არსებითი ხასიათის, ანუ სხვა პირთა უფლებებისა და ინტერესების დაცვა შეუძლებელი უნდა იყოს მოცემული ადმინისტრაციული აქტის გაუქმების გარეშე. ამ კონკრეტულ შემთხვევაში გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე მესამე პირმა განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის ქმედებები (სადავო ბრძანების საფუძველზე განხორციელდა მშენებლობა), სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში მხარეთა ახსნა-

განმარტებების და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ერთობლიობაში გამოკვლევის საფუძველზე უდავოდ არ დასტურდება, რომ სადავო აქტით არსებითად დაირღვა და რეალური ზიანი მიაღდა მოსარჩელის კანონიერ ინტერესს.

1.3.3. საქალაქო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლზე, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლზე და მიიჩნია, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება, ხოლო მოსარჩელის მიერ სასამართლოში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3 მუხლის შესაბამისად ვერ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემთხვევაში ადგილი ჰქონდა კანონით დადგენილი ისეთ პროცედურული ნორმების არსებით დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც ზემოაღნიშნულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ თ-----ას სარჩელი უსაფუძვლოა, ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან, რის გამოც, სასარჩელო მოთხოვნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2015 წლის 27 თებერვლის N---- ბრძანების ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

2. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

აპელანტის განმარტებით, სადავო ადმინისტრაციული წარმოებისას არ მოხდა საკითხთან დაკავშირებული რიგი ფაქტობრივი და სამართლებრივი მოცემულობის შესწავლა, მათი ანალიზი და შესაბამისად საკითხზე გადაწყვეტილების მიღება განხორციელდა სწორედ ამ გარემოებებისა თუ სამართლებრივი საფუძვლების უგულველყოფით. საპროექტო მიწის ნაკვეთი, რომლის ნორმატიულად დადგენილი პარამეტრების მომატებაც განხორციელდა სადავო ბრძანებით, მდებარეობს ისტორიული განაშენიანების რეგულირების დაცვის და კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში, საკმაოდ რთულ რელიეფზე, ისტორიულად ჩამოყალიბებულ გარემოში და შესაბამისად, საკითხის შესწავლისას მნიშვნელოვანი იყო სხვა აუცილებელ გარემოებებთან ერთად, ამ მოცემულობის შეფასებაც.

აპელანტი მიუთითებს „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 31.1 მუხლზე, ასევე 2009 წლის 24

მარტის N4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 2.4, 24.3 მუხლებზე და განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო მხოლოდ მას შემდეგ არის უფლებამოსილი, მიიღოს გადაწყვეტილება სპეციალური ზონალური შეთანხმების თაობაზე, რაც, ყველა კანონით დადგენილი პირობა კუმულატიურად იქნება დაკმაყოფილებული. მოცემულ შემთხვევაში, დამკვეთის მიერ, კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების მომატების თაობაზე წარდგენილ განცხადებაზე არ ყოფილა თანდართული შესაბამისი კვლევები, დასკვნები რომლებიც შესრულდებოდა ზემოთ მითითებული ნორმატიული აქტების 31.1 მუხლის და 2.4 მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად და დასაბუთებდა თუ რა საჭიროება არსებობდა ტერიტორიის განვითარებისას კ-1 და კ-2 კოეფიციენტის გადამეტების, ეს საჭიროება კი ცალსახად განპირობებული უნდა ყოფილიყო განსაკუთრებული მიზეზებით, (სოციალური, ეკონომიკური, კულტურული და ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით) და ამასთან, თუ დასაბუთდებოდა ასეთი საჭიროება, ამას თავისმხრივ უარყოფითი გავლენა არ უნდა მოეხდინა სახელმწიფო თუ მესამე პირთა კანონიერ უფლებებზე და ინტერესებზე. აღსანიშნავია, რომ ასეთი სახის დასაბუთებები (1. კოეფიციენტების მომატების კანონით განსაზღვრული საჭიროება და 2. მესამე პირთა კანონიერ ინტერესებზე გავლენის გამორიცხვა) არც საქმის მასალებში მოიპოვება და არც საბჭოს ოქმში არ არის. შესაბამისად, ადმინისტრაციულმა ორგანომ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამ, ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში საერთოდ არ გამოიკვლია საქმის ეს მეტად მნიშვნელოვანი გარემოებები და კანონმდებლის იმპერატიული მოთხოვნა ამ გარემოებების გამოკვლევასთან დაკავშირებით უგულვლყო. დამკვეთის მიერ განცხადებაზე თანდართული იყო მხოლოდ 2013 წლის ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა, რომელიც საერთოდ არ მოიცავს იმ სხვა მნიშვნელოვან საკითხებს, რომელთა კვლევაც აუცილებელია მოქმედი ნორმატიული აქტების თანახმად.

აპელანტის მოსაზრებით, მნიშვნელოვანია, რომ 2013 წლის კვლევაზე ყურადღება გამახვილდეს რამდენიმე მნიშვნელოვან ასპექტში: 1. კვლევა შედგენილია 2013 წელს, ესეიგი იმ დროს როდესაც დამკვეთს ჯერ არც არქიტექტურული პროექტი ჰქონია შეთანხმებული და არც სპეციალური ზონალური შეთანხმების თაობაზე ჰქონია განცხადება წარდგენილი, შესაბამისად კვლევა თავისი არსით (ეს შინაარსითაც დასტურდება) ზოგადია, მასში კონკრეტულად არ არის განხილული განსახორციელებელი მშენებლობის გავლენის საკითხი არსებულ განაშენიანებაზე, ესეიგი მკვლევარმა არ იცის თუ რა ვიზუალის და მოცულობის მშენებლობაზეა საუბარი, სწორედ ამით აიხსნება კვლევის დასკვნითი ნაწილის ზოგადი ხასიათი და არა მისი კონკრეტიკა. შესაბამისად, მოახდენს თუ არა უარყოფით გავლენას ასაშენებელი მოცულობის შენობა არსებულ ისტორიულ გარემოზე და ხომ არ იქნება ის, დისონანსის შემტანი ამ გარემოში დასკვნაში უშუალოდ არ არის განხილული. მეტიც, კვლევაში რამდენჯერმე არის ყურადღება გამახვილებული არსებული გარემოს ისტორიულობაზე, შენობების სიძველეზე და

იმაზე, რომ ახალი შენობების მშენებლობისას მაქსიმალურად უნდა იქნეს გათვალისწინებული არსებული გარემო. კერძოდ, კვლევის მე-4 გვერდზე ვკითხულობთ (მოკლე ციტირება) „ალბათ შესაძლებელია მათი საუბრობს ძველ შენობებზე) ახალი ნაგებობებით შეცვლა, თუმცა ისტორიულ-მხატვრული ღირებულების მქონე ჩამოყალიბებულ ურბანულ სტრუქტურაში ჩარევა განსაკუთრებული სიფრთხილით უნდა განხორციელდეს, მით უფრო, თუ გათვალისწინებთ ამ უბნის ზოგად საქალაქო მნიშვნელობას“. დასკვნით ნაწილში ვკითხულობთ: „მიგვაჩნია, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე შესაძლებელია გარკვეული სამშენებლო სამუშაოების ჩატარება, კერძოდ ახალი საცხოვრებელი სახლის აშენება. მაგრამ, ამ შემთხვევაში გათვალისწინებული უნდა იყოს შემდეგი პირობები: აღნიშნული ტერიტორია თბილისის ისტორიულ ზონას მიეკუთვნება და წარმოადგენს თბილისის ერთ-ერთ ისტორიულად ჩამოყალიბებული უბნის - მ-----ის შემადგენელ ნაწილს. მ-----ის განაშენიანება მთასთან ერთად აქტიურად მონაწილეობს თბილისის ცენტრის არქიტექტურულ - მხატვრული სახის ფორმირებაში. ეს გარემოება განაპირობებს ახალი ნაგებობის ორგანულად „ჩაწერის“ სირთულეს, მთის კალთებზე ისტორიულად ჩამოყალიბებულ განაშენიანების სტრუქტურაში და მასშტაბში. აპელანტის მოსაზრებით, ნებისმიერი ახალი მოცულობა, პირველ რიგში, ანგარიშს უნდა უწევდეს არსებულ სივრცით ორგანიზმს რომლის მთავარი ელემენტია მ-----ა და მის კალთებზე არსებული განაშენიანება. ამავე დროს, მხედველობაში უნდა იყოს მიღებული ის გარემოებაც, რომ ბოლო წლების მანძილზე ახალი მშენებლობა უკვე გაჩადა პ. კ-----ს ქუჩაზე და მის მიდამოებში, რაც თავისთავად გასათვალისწინებელია და კიდევ ერთხელ ხაზს უსვავს ამ საკითხის სირთულეს“. ამდენად, კვლევის საერთო ანალიზისა და მისი დასკვნითი ნაწილის გააზრებით დგინდება, რომ მკვლევარი ცალსახად საუბრობს სიფრთხილით და მკაფიოდ აფიქსირებს მის მოსაზრებას, რომ არსებულ ისტორიულ განაშენიანებაში ახალი ობიექტის გაჩენა არა თუ დადებითად აისახება არამედ, საუბრობს ახალი შენობების გაჩენის სირთულეზე და ყურადღებას ამახვილებს, რომ განსაკუთრებული ყურადღებით უნდა მოხდეს ახალი შენობის დაგეგმარებისას არსებულ მოცემულობებზე ყურადღების გამახვილება. არც აღწერილობით, არც კვლევით და არც დასკვნით ნაწილში არ ჩანს, რომ მკვლევარი უშუალოდ განიხილავდა ასაშენებელი შენობის ვიზუალსა და მოცულობას და აფასებდა მის გავლენას არსებულ ისტორიულ განაშენიანებაზე.

აპელანტის განმარტებით, საქმის მასალებით საერთოდ არ დასტურდება, რომ ზემოაღნიშნული კვლევის შემდეგ, დამკვეთმა საპროექტო დოკუმენტაცია, შენობის ვიზუალი და მოცულობები წარადგინა მკვლევართან და მოახდინა მისი შეფასება, რათა მკვლევარს კონკრეტულად შეეფასებინა მოხდა თუ არა 2013 წლის დასკვნით განსაზღვრული რეკომენდაციების გათვალისწინება და უკვე კონკრეტულად შეეფასებინა შენობა ამ ვიზუალითა და მოცულობებით იქნებოდა თუ არა დისონანსის შემტანი არსებულ განაშენიანებაში. ისმის ლოგიკური კითხვა: თუ მკვლევარი ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევისას არ შეაფასებს იმ

გარემოებას, კონკრეტული ასაშენებელი შენობა იქნება თუ არა დისონანსის შემტანი არსებულ გარემოში და თუ მისი დასკვნა არ იქნება რეკომენდაციის დონეზე სახელმძღვანელო დამკვეთისათვის, მაშინ რა აზრი აქვს ასეთი სახის კვლევას? კვლევის ჩატარება ხომ კანონმდებლის მოთხოვნაა და შეიძლება ნორმა ისე იქნეს განმარტებული, რომ მას, მხოლოდ ფორმალური დატვირთვა მიეცეს?

აპელანტის განმარტებით, პირველი ინსტანციის სასამართლო ისე ეყრდნობა მკვლევარის დასკვნას და ისე იყენებს დასკვნას მოსარჩელეთა საწინააღმდეგოდ, რომ საერთოდ არ აძლევს შეფასებას მის შინაარსს, არ ამახვილებს ყურადღებას და არ აფასებს მკვლევარის იმ რეკომენდაციებსა და არგუმენტებს რომელიც ამბობს, რომ ისტორიულ გარემოში ახალი შენობების აშენება პირიქით, სირთულის მატარებელია და აუცილებელია, რომ ამის გაკეთება სრულყოფილი შეფასებისა და შესწავლის შედეგად განხორციელდეს. საქალაქო სასამართლომ ცალსახად უგულვებელყო ეს გარემოებები და არ დაინტერესდა, იყო თუ არა მკვლევარის ეს რეკომენდაციები გათვალისწინებული, იყო თუ არა ადმინისტრაციული წარმოებისას სივრცითი მოწყობის შესახებ საქართველოს კანონითა და თბილისის განაშენიანების წესებით კოეფიციენტის მომატებისათვის გათვალისწინებული საჭირო სხვა მნიშვნელოვანი კვლევები ჩატარებული და შესაბამისი დასკვნები წარდგენილი განცხადებაზე და მოხდა თუ არა მათი შეფასება ადმინისტრაციული წარმოებისას.

აპელანტი მიუთითებს, რომ „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 41-ე მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების თანახმად, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში, როგორც ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის ასევე, სამშენებლო დოკუმენტაციის შეთანხმებაზე, მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე აუცილებელია კულტურის სამინისტროს თანხმობა. შესაბამისად, საყურადღებოა, რომ დამკვეთის მიერ არქიტექტურის სამსახურში წარდგენილ განცხადებაზე არქიტექტურის სამსახურმა აცნობა დამკვეთს, რომ კანონის თანახმად, საკითხის განხილვა საჭიროებდა კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროსთან შეთანხმებას. შესაბამისად, საკითხი არქიტექტურის სამსახურმა შესათანხმებლად გადაუგზავნა სამინისტროს და მისი გადაწყვეტილების შესაბამისად დაუბრუნდებოდა საკითხის განხილვას. ადმინისტრაციული წარმოების მასალებში სამინისტროს დადებითი გადაწყვეტილება საკითხთან დაკავშირებით არ მოიპოვება. საქალაქო სასამართლოს კანონის არც ამ ჩანაწერზე და არც ამ გარემოებაზე გაუმახვილებია ყურადღება და არ დაინტერესებულა, არსებობდა თუ არა საქმეში ასეთი სახის მტკიცებულება, კერძოდ კი სამინისტროს გადაწყვეტილება. აღსანიშნავია, რომ ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭო, რომლის დასკვნის საფუძველზეც მიიღო ქალაქ თბილისის მერიამ სადავო ბრძანება, არ წარმოადგენს იმ კომპეტენტურ ორგანოს, რომელიც უფლებამოსილი იყო ემსჯელა კოეფიციენტების მომატების საკითხზე, რამდენადაც აუცილებელი იყო სამინისტროს გადაწყვეტილება, რაც საქმეში არ იყო

წარდგენილი. საგულისხმოა, რომ საბჭო წარმოადგენს თბილისის მერის და არა კულტურის მინისტრის სათათბირო ორგანოს და ასევე, მერის სათათბირო ორგანოს (საბჭოს) შემადგენლობაში არ შედის კულტურის სამინისტროს წარმომადგენელი, შესაბამისად, საბჭოზეც კი სამინისტროს წარმომადგენლის გარეშე მოხდა საკითხზე მსჯელობა. რაც შეეხება საქალაქო სასამართლოს მხრიდან თბილისის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული „მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის“ ნორმატიული შინაარსის (ტექსტური ნაწილი) გამოუყენლობას, ეს ვლინდება შემდეგში: დასახელებული ნორმატიული აქტის მე-19 მუხლის „ქ“ ქვეპუნქტში მითითებულია: ზონა-22, კ-----ის ქუჩის განაშენიანება მთელ ფრონტზე ჩრდილო-აღმოსავლეთის მხრიდან და განაშენიანება მ-----ის ქუჩის მიმდებარედ, მ-----ის მხრიდან. შენობათა დასაშვები მაქსიმალური სიმაღლე განისაზღვრება 8,4 მეტრით. ზონის საზღვრები დადგენილია კ-----ის ქუჩის ჩრდილო-აღმოსავლეთ მხარეს ქუჩის მომიჯნავე ნაკვეთების გარე კონტურის გასწვრივ, ხოლო მ-----ის ფერდის მხრიდან განაშენიანების ფაქტიური კონტურის გასწვრივ და აიზომება შენობის გასწვრივ კ-----ის ქუჩის უმაღლესი ნიშნულიდან. ამდენად, ნორმატიულ-ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტით პირდაპირ განისაზღვრა ასაშენებელი შენობების მაქსიმალური სიმაღლე და დადგინდა 8.4 მეტრით. ეს განპირობებულია ისტორიული გარემოდან და ამ არეალის რთული რელიეფიდან გამომდინარე. თუმცა, ეს რითაც არ უნდა იყოს განპირობებული, აღნიშნული წარმოადგენს კანონმდებლის ნებას და შესასრულებლად სავალდებულო ძალის მქონეა.

აპელანტის განმარტებით, როდესაც კანონმდებელმა ნორმატიულად დაადგინა მიწის ნაკვეთის პარამეტრები - კ-1, კ-2, კ-3 კოეფიციენტები და შენობა-ნაგებობათა სიმაღლეები, იქვე განმარტა თუ რომელი პარამეტრების შეცვლა იყო შესაძლებელი. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი ახდენს მიწის ნაკვეთის პარამეტრების ჩამონათვალს (28.3 მუხლი) და აკონკრეტებს უშუალოდ იმ პარამეტრებს, რომელთა ცვლილებაც (შესაბამისი წინაპირობების არსებობის, დასაბუთების შემთხვევაში) შესაძლებელია (31.1 და 28.4 მუხლები) განაშენიანების რეგულირების გეგმით ან სპეციალური ზონალური შეთანხმებით. კანონის 31.1 მუხლის თანახმად, „განაშენიანების რეგულირების წესებით“ დადგენილი იმ ძირითადი პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლები, რომლებიც მოცემულია ამ კანონის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტში ან დადგენილია იმავე მუხლის მე-5 და მე-6 პუნქტების მიხედვით, შეიცვლება ამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ან სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე. ამრიგად, კანონმდებელი ნორმით დადგენილ ორ შემთხვევაში საუბრობს უშუალოდ იმ პარამეტრების ცვლილების შესაძლებლობაზე, რომელიც მოცემულია იმავე კანონის 28.4, 28.5 და 28.6 მუხლში. იმის გათვალისწინებით, რომ კანონის 28.5 და 28.6 მუხლი ეხება მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმას და არა განაშენიანების რეგულირების გეგმას ან სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას, აუცილებელია, რომ განსახილველ შემთხვევაში ვიხელმძღვანელოთ ჯერ კანონის

28.3 მუხლით, რომელიც ზოგადად ჩამოთვლის მიწის ნაკვეთის პარამეტრებს და შემდეგ 28.4 მუხლით, რომელიც კონკრეტულად ჩამოთვლის შეცვლას დაქვემდებარებულ პარამეტრებს. კანონის 28.3 მუხლის თანახმად, ეს ზოგადი პარამეტრებია: უძრავი ქონების (ობიექტების) სამშენებლო განვითარების პარამეტრები მოიცავს: ა) მიწის ნაკვეთების განაშენიანების მაქსიმალურ კოეფიციენტს; ბ) მიწის ნაკვეთების განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ კოეფიციენტს; გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტს; დ) განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობას; ე) მაქსიმალურ მაჩვენებლებს განაშენიანების სართულიანობისათვის ან/და სიმაღლისათვის ან/და მოცულობისათვის; ვ) მიწის ნაკვეთების ფართობის მინიმალურ და მაქსიმალურ მაჩვენებლებს ან/და ნაკვეთების ზომებს; ზ) განაშენიანების რეგულირების ხაზებს (წითელ ხაზებს); თ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს (ლურჯ ხაზებს); ი) ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობას; კ) სხვა პარამეტრებს, რომლებიც დგინდება მოთხოვნათა შესაბამისად. კანონის 28.4 მუხლის თანახმად, შეცვლას დაქვემდებარებული პარამეტრებია: ა) მიწის ნაკვეთების განაშენიანების მაქსიმალურ კოეფიციენტს; ბ) მიწის ნაკვეთების განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ კოეფიციენტს; გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალურ კოეფიციენტს. ამდენად, კანონის 31.1 მუხლისა და 28.4 მუხლის ერთობლივი ანალიზი ცალსახად ცხადყოფს, რომ უძრავი ქონების (ობიექტების) სამშენებლო განვითარების პარამეტრებიდან შეცვლას ექვემდებარება მხოლოდ კ-1 კ-2 და 2-3 კოეფიციენტები (მხოლოდ და მხოლოდ შესაბამისი წინაპირობების არსებობის, დასაბუთების შემთხვევაში), ხოლო რაც შეეხება სხვა პარამეტრებს, როგორც არის სიმაღლის პარამეტრი და სხვა, შეცვლას არ ექვემდებარება.

აპელანტი მიუთითებს, რომ კანონმდებელმა სპეციალური რეგულირება განსაზღვრა კ-----ისთვის და მკაცრად განსაზღვრა შენობის სიმაღლე. შესაბამისად, თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული წესისა და თბილისის საკრებულოს 2014 წლის N20-105 დადგენილების ურთიერთმიმართების შემთხვევაშიც კი, ნორმატიული აქტების შესახებ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლიდან გამომდინარე, გამოყენებული უნდა იქნეს უფრო ახალი ნორმატიული აქტი, ჩვენ შემთხვევაში 2014 წლის 20-15 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმის ნორმატიული შინაარსი, რომლითაც საპროექტო ტერიტორიისთვის სიმაღლე განისაზღვრა 8.4 მეტრით და რომლის ცვლილებაც სივრცითი მოწყობის კანონითაც დაუშვებელია. საქმეში არსებული მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ მართალია, ფორმალური გაგებით სადავო სპეციალური ზონალური შეთანხმებით (მერის ბრძანებით) გადამეტებული იქნა მიწის კ-1 და კ-2 კოეფიციენტი მაგრამ, საკითხზე სიღრმისეული მსჯელობის შედეგად ჩანს, რომ კ-2 კოეფიციენტის როგორც ინტენსივობის (სართულიანობის) კოეფიციენტის მომატებისას საბჭომ და თბილისის მერიამ, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე დაუშვა შენობა-ნაგებობის უფრო მაღალი სახით მშენებლობა, ეს კი დასტურდება იმ გარემოებით, რომ ლ1283136 განაცხადზე დამკვეთს თანდართული აქვს შენობის ჭრილები და სიმაღლის სხივის

განმსაზღვრელი ნახაზი, საიდანაც პირდაპირ დასტურდება, რომ კ-2 კოეფიციენტის მომატება მიზნათ ემსახურება შენობის სიმაღლის მომატებას რაც, პირდაპირ ცვლის შენობის სიმაღლის კოეფიციენტს. ეს უკანასკნელი კი ცალსახად ეწინააღმდეგება მოქმედ კანონმდებლობას და აქტის ბათილობის უპირობო საფუძველია. საქალაქო სასამართლომ ეს ფაქტობრივ სამართლებრივი მოცემულობაც მსჯელობის მიღმა დატოვა.

აპელანტის განმარტებით, შენობა თავისი მოცულობებიდან (მიწისქვეშა, მიწისზედა და ა.შ) უნდა განთავსდეს უშუალოდ აპელანტის საკუთრების მომიჯნავედ, ჩემი მარწმუნებულის სახლის კედელთან რამოდენიმე სანტიმეტრში, რაც, განაპირობებს როგორც განათებულობის ასევე განიავეების პრინციპის დარღვევას და ასევე შეუძლებელს გახდის ჩვენი შენობის ფასადის ამ მხრიდან დაზიანების შემთხვევაში შეკეთებას და ასევე, დაარღვევს სახანძრო უსაფრთხოებას რამდენადაც, მომატებულია შენობის განაშენიანების კ-1 კოეფიციენტი და შესაბამისად მიწის ნაკვეთზე საპროექტო შენობის განთავსების პარამეტრები გაზრდილია და მაქსიმალურად მოახლოებულია ჩვენი სახლის ფასადთან. ესე იგი კ-1 და კ-2 კოეფიციენტის გადამეტებით პირდაპირი და უშუალო ზიანი განპირობებულია ასევე იმ მარტივი მიზეზითაც, რომ დამკვეთი საპროექტო მიწის ნაკვეთს ითვისებს მთელი მოცულობით, მთელ ფართობზე და აღარ რჩება ჩემი მარწმუნებულისა და დამკვეთის მიწის ნაკვეთებს შორის აუცილებელი სახანძრო გასასვლელები, შენობა კ-1-ის ფონზე სიმაღლეშიც (ინტენსივობის კ-2 ათვისებით) ზედ ებჯინება ჩემი მარწმუნებულის საცხოვრებელი სახლის ფასადს, ფანჯრებსა და აივნებს და შესაბამისად მიდგომა შეუძლებელი ხდება. მოცემულ შემთხვევაში აღნიშნული ზიანი პირდაპირია და საერთოდ არ ენება იმას თუ როგორ დაპროექტდება მომავალში შენობა, რამდენადაც კოეფიციენტების მომატებისას უკვე შეთანხმებული იყო პროექტი და კოეფიციენტების მომატებით კიდევ უფრო გაიზარდა არსებული შეუსაბამობები და შენობის მოცულობები, გაზარტიები, რაც, დასტურდება N----- განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტაციით, თუ როგორ ხდება შენობის მოცულობის, განაშენიანების ფართის, განაშენიანების ინტენსივობის გაზრდა და შესაბამისად მოსარჩელის ეზოსა და საცხოვრებელი სახლის მხარეს შენობის მაქსიმალურად მიბჯენა კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების მომატებით. შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის სივიწროვიდან, სიმაღლიდან გამომდინარე კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების მომატებით კიდევ უფრო ხდება შენობის მოცულობით მთელი ნაკვეთის ათვისება და მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლის ფასადზე მიბჯენა.

აპელანტი საყურადღებოდ მიიჩნევს, რომ სპეციალური ზონალური შეთანხმების თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში, კანონმდებლობით გათვალისწინებული კვლევების მოპოვება სწორედ იმას ემსახურება, რომ დადგინდეს მიზანშეწონილი იქნება თუ არა კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების მომატება, ხომ არ იქონიებს კოეფიციენტების მომატება უარყოფით გავლენას არსებულ განაშენიანებაზე, ხომ არ მოხდება სატრანსპორტო ქსელის გადატვირთვა, რაც

განაპირობებს საგანგებო სიტუაციებისას, შესაბამისი ორგანოების დროული რეაგირების შეფერხებას, ხომ არ იქნება კოეფიციენტების მომატების შედეგად მოცულობითი შენობის მშენებლობა დისონანსის შემტანი არსებულ გარემოში და სხვა, ისმის ლოგიკური კითხვა: ვის ინტერესებს შეიძლება შეეხოს ეს უარყოფითი საკითხები თუ არა იმ უბანში, კვარტალში და მითუმეტეს მეზობლად მცხოვრებ მესაკუთრეებს. შესაბამისად, იმ პირობებში როდესაც კანონმდებელი მოითხოვს სათანადო კვლევების, დასკვნის არსებობას ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, რათა დადგინდეს ამა თუ იმ საკითხზე გადაწყვეტილების მიღება უარყოფითად ხომ არ აისახება მესამე პირებზე, დაუშვებელია ასეთი დოკუმენტაციის მოუპოვებლობის ფონზე მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერებაზე მსჯელობისას მტკიცების ტვირთი დაეკისროს მოსარჩელეს და ის რაც უნდა გაკეთებულიყო წარმოების ფარგლებში, გაკეთდეს სამართალწარმოების ფარგლებში, მითუმეტეს, ადვილად შესაძლებელია, რომ ამის ფინანსური შესაძლებლობები მოსარჩელეს არ გააჩნდეს და ამის გამო მისი უფლებებისა და ინტერესების უგულვებელყოფა არ უნდა მოხდეს იმის გამო, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გამოიკვლია საქმის გარემოებები სრულყოფილად და ახალა, ამ გარემოებების გამოკვლევის ვალდებულებას ვაკისრებთ მოსარჩელეს. ასეთი სახით მტკიცების ტვირთის გადანაწილება არ გამომდინარეობს სამართლიანი სასამართლოს პრინციპიდან.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

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

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.

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.

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. სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ სადავო პერიოდში მოქმედი „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი არეგულირებდა სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის პროცესს, ადგენდა ამ სფეროში სახელმწიფო ხელისუფლების ორგანოების, ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებებსა და მოვალეობებს. აღნიშნული კანონის 31.1 მუხლის თანახმად, „განაშენიანების რეგულირების წესებით“ დადგენილი იმ ძირითადი პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლები, რომლებიც მოცემულია ამ კანონის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტში ან დადგენილია იმავე მუხლის მე-5 და მე-6 პუნქტების მიხედვით, შეიცვლება ამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ან სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე, თუ: ა) ამას მოითხოვს დასახლების სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და არქიტექტურული, აგრეთვე ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებული მიზეზები; ბ) ცვლილება კომპენსირდება სხვა ღონისძიებებით; გ) ამას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები. იმავე კანონის 31.2 მუხლის თანახმად, სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას გასცემს შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის ორგანო, ხოლო 31.3 მუხლის შესაბამისად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის წესი დგინდება „განაშენიანების ძირითადი დებულებებით“ და „განაშენიანების რეგულირების წესებით“.

მიუთითებული კანონის საფუძველზე, სადავო პერიოდში, ქ. თბილისის საკრებულოს 27.03.2009წ. №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული იყო „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“. აღნიშნული „წესების“ 25.1 მუხლის თანახმად, სპეციალური ზონალური შეთანხმება ითვალისწინებს კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისათვის განაშენიანებისა (კ-1) და განაშენიანების ინტენსიურობის (კ-2) კოეფიციენტების მაჩვენებლების გაზრდას, აგრეთვე გამოყენების ისეთი სახეობის დაშვებას, რომელნიც ამ წესების მოთხოვნებით საჭიროებენ სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას. იმავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილებას იღებს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი, დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს დასკვნის საფუძველზე. ხოლო, მე-4 პუნქტის თანახმად, სპეციალურ (ზონალურ)

შეთანხმებაზე გადაწყვეტილება მიიღება მშენებლობის ნებართვის ნებისმიერ სტადიაზე. ამავე „წესის“ 24.1 მუხლის თანახმად, განაშენიანების კოეფიციენტისა და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტების მაქსიმალური მაჩვენებლები გადამეტებულ შემთხვევაში იყოს განაშენიანების რეგულირების გეგმების გადაწყვეტების საფუძველზე, თუ: ა) ამას მოითხოვს დედაქალაქის ქალაქმშენებლობითი და არქიტექტურული, აგრეთვე ქალაქის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებული მიზეზები; ბ) გადამეტება წონასწორდება ან კომპენსირდება გარკვეული ზომებით, რომელთა გატარება უზრუნველყოფს ჯანსაღი საცხოვრებელი და სამუშაო პირობების მოთხოვნების შელახვისა და გარემოზე არახელსაყრელი ზემოქმედების თავიდან აცილებას, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოთხოვნების დაკმაყოფილებას; გ) ამას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები. ამასთანავე, 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, დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, კ-----ში არსებული მიწის ნაკვეთი (ს/კ 0-----) მდებარეობს საცხოვრებელ ზონა 3-ში (სზ-3), რომელიც „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 19.11 მუხლის შესაბამისად, წარმოადგენს დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონას და მასში დომინირებს საცხოვრებელი სახლებით განაშენიანება. ამასთანავე, დასაშვებია ამ „წესების“ N1 დანართით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშვებული სახეობები. საცხოვრებელ ზონა 3-ში, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი - (კ1)=0,5, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი - (კ2)=1,5, ხოლო მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი - (კ3)=0,2. ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 12.02.2015წ. N- სხდომის ოქმით დგინდება, რომ ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიამ თანხმობა მისცა განმცხადებელს, მითითებული მიწის ნაკვეთისთვის (ს/კ 0-----) ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდაზე. შედეგად, არსებული ტერიტორიის განაშენიანების კოეფიციენტი და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვრა შემდეგნაირად: კ1=0,7, კ2=1,8. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 27.02.2015წ. N--- ბრძანებით, ქ. თბილისში, კ-----ში არსებული მიწის

ნაკვეთისთვის (ს/კ 0-----) განაშენიანების კოეფიციენტის (კ1) და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) გადამეტების მიზნით, გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება, საპროექტო წინადადებით წარდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაზღვრა: კ1=0,7, კ2=1,8.

სააპელაციო პალატა მართებულად მიიჩნევს საქალაქო სასამართლოს მსჯელობას, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ კოეფიციენტის გაზრდის საკითხზე გადაწყვეტილების მიღება, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებულ დისკრეციულ უფლებამოსილებათა რიგს განეკუთვნება. „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ შესაბამისად, კოეფიციენტების გადამეტება შესაძლებელია მხოლოდ გარკვეული პირობების არსებობის შემთხვევაში და ყოველი კონკრეტული შემთხვევა საჭიროებს შესაბამის დასაბუთებას. მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში არსებული მასალებით არ დასტურდება მოპასუხის მიერ დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელება კანონით დადგენილი ფარგლებს გადაცილებით ან/და იმ მიზნის უგულებელყოფით, რა მიზნითაც მას მინიჭებული აქვს აღნიშნული უფლებამოსილება.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ საქართველოს მთავრობის 24.03.2009წ. №57 დადგენილებით დამტკიცებული „მშენებლობის ნებართვის გაცემის და სანებართვო პირობების“ 35.5 მუხლის თანახმად, 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 ვერ ხერხდება მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე შენობა - ნაგებობების კონსტრუქციების დეფორმაციისა და დაზიანების გამოსწორება, მაშინ მოახდინოს შესაბამისი კომპენსირება მოსაზღვრე დაზიანებული შენობა-ნაგებობის მესაკუთრესთან შეთანხმების საფუძველზე. აღნიშნული დანაწესიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ სწორად მიუთითა, რომ მესამე პირის მხრიდან სანებართვო დოკუმენტაციით გათვალისწინებულ ვალდებულებათა დარღვევა, მათ შორის, საჭიროებიდან გამომდინარე, საქართველოს მთავრობის 24.03.2009წ. N57 დადგენილებით დამტკიცებული „პირობების“ 35-ე მუხლით დადგენილი ვალდებულების უგულებელყოფა, წარმოადგენს დამკვეთისათვის პასუხისმგებლობის დაკისრების და არა აქტის ბათილად ცნობის საფუძველს. მართებულია საქალაქო სასამართლოს მოსაზრება, რომ მოცემულ შემთხვევაში, პრაქტიკულად ადგილი აქვს ნორმატიულად განსაზღვრული კოეფიციენტის უმნიშვნელოდ (მხოლოდ 0,3-ით) გადამეტებას, რაც უარყოფით გავლენას ვერ ახდენს ვერც აქტის კანონიერებაზე და ვერც მოსარჩელის უფლებებზე. ამასთან,

მნიშვნელოვანია, რომ გასაჩივრებული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 27.02.2015წ. N---- ბრძანება, ზაკ-ის 2.1 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტია, რომელიც დაინტერესებულ მხარეს ანიჭებს უფლებას/სარგებელს. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹.4 მუხლის თანახმად, 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 პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე, მესამე პირმა განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ქმედებები (სადავო ბრძანების საფუძველზე განხორციელდა მშენებლობა). ამ პირობებში, მხარეთა ახსნა-განმარტებების და საქმეში არსებული მტკიცებულებების ერთობლიობაში შეფასების საფუძველზე, უდავოდ არ დასტურდება, რომ გასაჩივრებული აქტით არსებითად დარღვეულია მოსარჩელის კანონიერი ინტერესი.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, საქალაქო სასამართლომ სწორად გადაწყვიტა, რომ თ-----ას სარჩელი უსაფუძვლოა, ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან. შესაბამისად, სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში 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 საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები.

5. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის საფუძველზე, აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 150 (ას ორმოცდაათი) ლარი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

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, 397-ე მუხლებით

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. თ-----ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 12 დეკემბრის 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