

საქმე №-----

საქმე №3/4860-18



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

27 დეკემბერი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგია

მოსამართლე - ლეილა გოგიშვილი
სხდომის მდივანი - ანა მგელაძე

მოსარჩელე - შპს „ა-----ი“ (დირექტორი - ვ-----ძე), ზ-----ი
წარმომადგენელი - ს-----ი

მოპასუხე - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
წარმომადგენელი - ბ-----ე

მესამე პირი (16.2) - ი-----ე

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

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის
2018 წლის 29 ივნისის №----- ბრძანება „ქ. თბილისში, ტ-----ში
მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №0-----; №0-----
) მრავალფუნქციური შენობის (საცხოვრებელი, სასტუმრო, კომერციული)
განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემაზე
უარის თქმის შესახებ“;

1.2. დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქ. თბილისში, ტ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №0-----; №0-----) მრავალფუნქციური შენობის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე (დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა, იხ. 2018 წლის 19 დეკემბრის სასამართლო სხდომის ოქმი, ტომი 3, ს.ფ. 48-57).

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მიღებულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და შესაბამისად, არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

3. მესამე პირის პოზიცია

3.1. მესამე პირს - ი-----ეს წერილობითი ფორმით შესაგებელი შპს „ა-----ისა“ და ზ-----ის სარჩელზე არ წარმოუდგენია. სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულმა მესამე პირმა კი სარჩელს მხარი დაუჭირა.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. ქ. თბილისში, ტ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №0-----, 2011 წლის 26 სექტემბრიდან საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ი-----ის სახელზე. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება - არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 444.00კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი: 0-----, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1, №2, №3.

4.1.2. ქ. თბილისში, ტ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №0-----, 2011 წლის 26 სექტემბრიდან საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ზ-----ის სახელზე. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება - არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 753.00კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი: 0-----, შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1, №2, №3, №4, №5, №6, №7.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 08.04.2015 (ტომი 1, ს.ფ. 17-18);

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 23.09.2015 (ტომი 1, ს.ფ. 19-20);

4.1.3. ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 31 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილებით დგინდება, რომ არქიტექტურის სამსახურმა განიხილა ვ-----ძის 2017 წლის 30 ივნისის №----- განცხადება, რომელიც ეხება ქ. თბილისში, ს-----ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: (საკადასტრო კოდი: №0-----; №0-----) მრავალფუნქციური კომპლექსის შენობის განთავსების მიზნით, სპეციალური ზონალური შეთანხმების გაცემას და განმცხადებელს ეცნობა, რომ მის დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე „ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს“ გადაწყვეტილებით და 2017 წლის 24 აგვისტოს სხდომის ოქმი №---ის რეკომენდაციების შესაბამისად საკითხმა მიიღო უარყოფითი პასუხი. შესაბამისად, სამსახური მის მოთხოვნას, რომელიც ეხება ქ. თბილისში, ს-----ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №0-----; №0-----) მრავალფუნქციური კომპლექსის შენობის განთავსების მიზნით სპეციალური ზონალური შეთანხმების გაცემას, ვერ დააკმაყოფილებდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 31 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 48-49).

4.1.4. 2018 წლის 12 იანვარს ვ-----ძემ (დამკვეთი-განმცხადებელი) №----- -- განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს და მოითხოვა ქ. თბილისში, ტ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №0----- და NO-----) მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობის განთავსების მიზნით, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა.

4.1.5. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 19 ივნისის №----- დასკვნის თანახმად, საპროექტო ტერიტორიაზე სამსახურმა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დასაშვებად არ მიიჩნია წარდგენილი საპროექტო გადაწყვეტიტ მრავალფუნქციური კომპლექსის განთავსება იმ მოტივით, რომ ამგვარი ფუნქციის ნაგებობის განთავსებით არ ხორციელდებოდა ტერიტორიის რაციონალური და ეფექტური გამოყენება.

4.1.6. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 29 ივნისის №----- ბრძანებით, „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 22-ე მუხლის მე-3 და მე-9 პუნქტებისა და ქალაქ

თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 19 ივნისის №----- წერილით წარდგენილი დასკვნის საფუძველზე, უარი ეთქვა ქ. თბილისში, ტ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №0----- და N0-----) მრავალფუნქციური შენობის (საცხოვრებელი, სასტუმრო, კომერციული) განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემას.

4.1.7. ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 04 ივლისის №----- გადაწყვეტილებით განმცხადებელს 2018 წლის 12 იანვრის №----- განცხადების პასუხად ეცნობა, რომ ქ. თბილისი, ტ-----ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №0----- და N0-----), მრავალფუნქციური შენობის (საცხოვრებელი, სასტუმრო, კომერციული) განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემასთან დაკავშირებით, საკითხი განხილული იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის მიერ და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 29 ივნისის №----- ბრძანებით უარი ეთქვა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემას. შესაბამისად, არქიტექტურის სამსახური მოკლებული იყო შესაძლებლობას დაეკმაყოფილებინა მისი მოთხოვნა, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ვ-----ძის 2018 წლის 12 იანვრის №----- განცხადება (ტომი 1, ს.ფ. 52-53);
- ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 19 ივნისის №----- დასკვნა (ტომი 1, ს.ფ. 60-63);
- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 29 ივნისის №----- ბრძანება „ქ. თბილისში, ტ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №0-----; №0-----) მრავალფუნქციური შენობის (საცხოვრებელი, სასტუმრო, კომერციული) განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემაზე უარის თქმის შესახებ“ (ტომი 1, ს.ფ. 64);
- ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 04 ივლისის №----- გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 57-58).

4.1.8. 2018 წლის 13 აგვისტოს ვ-----ძემ (დამკვეთი-განმცხადებელი) №----- განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს და კვლავ მოითხოვა ქ. თბილისში, ტ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №0----- და №0-----) მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობის განთავსების მიზნით, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა.

ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 22 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილებით განმცხადებლის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა და ეცნობა, რომ მოცემულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №0----- და №0-----) მრავალფუნქციური კომპლექსის აშენების შემთხვევაში არსებული სატრანსპორტო ქსელი ვერ უზრუნველყოფდა სატრანსპორტო საშუალებების უსაფრთხო და შეუფერხებელ მოძრაობას, რის გამოც სამსახურს მიზანშეუწონლად მიაჩნდა წარდგენილ მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური კომპლექსის აშენება. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან და ასევე ტერიტორიის მნიშვნელოვანი ადგილმდებარეობიდან გამომდინარე, არქიტექტურის სამსახური მოკლებული იყო შესაძლებლობას დაეკმაყოფილებინა მოთხოვნა ქ. თბილისში, ტ-----ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №0----- და №0-----) მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობის განთავსების მიზნით, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენასთან დაკავშირებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 22 აგვისტოს №----- გადაწყვეტილება (ტომი 3, ს.ფ. 61-62).

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ შპს „ა-----ისა“ და ზ-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე, 32-ე მუხლები.

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 29 ივნისის №----- ბრძანება „ქ. თბილისში, ტ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №0-----; №0-----) მრავალფუნქციური შენობის (საცხოვრებელი, სასტუმრო, კომერციული) განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემაზე უარის თქმის შესახებ“, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის საფუძველზე წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მისი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, ასევე სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

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

თაობებისათვის ჯანსაღი საცხოვრებელი გარემოს არსებობას, ხოლო „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, ქვეყნის ტერიტორიაზე სრულყოფილი, თანაბარი საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოს და პირობების შექმნა („თანაბარი შესაძლებლობების სივრცე“).

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 31-ე მუხლი განსაზღვრავს შენობა-ნაგებობების პარამეტრების გადამეტების წინაპირობებს. კერძოდ,- დასახელებული 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“.

სასამართლო განმარტავს, რომ სწორედ „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული იქნა „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“, რომელიც არეგულირებს ქ. თბილისის ტერიტორიებისათვის ქალაქთმშენებლობის სპეციფიურ სამართლებრივ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ამ სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს.

7.3. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 15.1 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-5 პუნქტის „რ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე გამოყოფილ ერთ-ერთ კონკრეტულ ფუნქციურ ზონას წარმოადგენს საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1), რომელიც არის საშუალო

ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (მათ შორის გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ტ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №0-----; №0-----) ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1). ამასთან, „ქ.თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-16 მუხლის 1-ლი პუნქტის „რ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ში (სსზ-1) შესაძლებელია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული თითოეული სახეობის არსებობა არა უმეტეს შენობის საერთო ფართობის 60%-ის. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები კი განსაზღვრულია შემდეგი სახით: $k_1=0.5/0.7$; $k_2=3.5$; $k_3=0.2$; მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 600/700 კვ.მეტრი; მინიმალური სიგანე - 15/20 მეტრი; მინიმალური სიღრმე - 25/30 მეტრი.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 22-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საგამონაკლისო წესს და მისი გაცემა დასაშვებია მხოლოდ ამ წესებით განსაზღვრულ შემთხვევებში, ამ მუხლით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, უძრავი ობიექტის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით ნებადართულ სახეობაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებია, თუ დასაბუთდება ქვემოთ ჩამოთვლილი ყველა გარემოება: ა) გამონაკლისი საჭიროა ტერიტორიის რაციონალური და ეფექტური გამოყენებისთვის; ბ) არ იცვლება მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი. მე-9 პუნქტის თანახმად კი, სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილებას იღებს თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი, ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართული სტრუქტურული ერთეულების დასკვნის საფუძველზე.

მოცემულ შემთხვევაში საქმის მასალებით დასტურდება, რომ გასაჩივრებული - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 29 ივნისის №----- ბრძანება მიღებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 19 ივნისის №----- დასკვნის საფუძველზე, სადაც აღნიშნულია შემდეგი: „დღევანდელი მდგომარეობით წარმოდგენილი საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს „ა-----ის“ მაღალი ინტენსივობის შენობა-ნაგებობებს შორის, მჭიდროდ დასახლებულ გარემოში, ნაკვეთზე ფიქსირდება მწვანე ხე-ნარგავები. ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით

მაღალი ინტენსივობის კორპუსის მომიჯნავედ არსებულ ტერიტორიაზე არ არის მიზანშეწონილი კიდევ ერთი მარალი ინტენსივობის მრავალფუნქციური კომპლექსის/შენობის განთავსება.

ვინაიდან წარმოდგენილი საპროექტო გადაწყვეტით დაგეგმილია იმგვარი მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობა, რომელიც დომინირებულად შეიცავს საცხოვრებელი ფუნქციის მქონე ერთეულებს (საერთო საპროექტო გადაწყვეტის 25%-ზე მეტია), ხოლო სსზ-1-ში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსება, განაშენიანების რეგულირების წესების დანართი №1-ის შესაბამისად, საჭიროებს სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას, №----- განცხადებით მოთხოვნილი საკითხი უნდა გადაწყდეს სპეციალურ ზონალურ შეთანხმების ფარგლებში.

განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „რ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სსზ-1 ში შესაძლებელია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული თითოეული სახეობის არსებობა არა უმეტეს შენობის საერთო ფართობის 60%-ის;

ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი მოითხოვს მის გარშემო შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მოწყობას, კერძოდ: საჭიროების შემთხვევაში ღია ავტოსადგომების ადგილების გამოყოფას, ისე რომ არ იქნეს შეზღუდული მოსახლეობის თავშეყრისთვის და დასვენებისთვის განკუთვნილი საერთო სარგებლობის სივრცე - კორპუსის ეზო და მასში არსებული გამწვანებული ტერიტორია. მიწის ნაკვეთზე მრავალსართულიანი შენობა-ნაგებობის განთავსებამ არ უნდა გამოიწვიოს მოსახლეობის არასრულფასოვანი საცხოვრებელი პირობების შექმნა და არ უნდა შეზღუდოს მათი ჯანსაღი საცხოვრებელი პირობების უზრუნველყოფა მათ შორის ისეთის, როგორიც ინსოლაცია და აერაციაა შენობის.

თბილისის ეს ნაწილი, ეგრეთ წოდებული „ა-----ის“ ტერიტორია ბოლო წლებია, განსაკუთრებით გადაიტვირთა უსისტემოდ და სპონტანურად, ყოველგვარი დაგეგმარების გარეშე წარმოებული მაღალსართულიანი მშენებლობებით. სატრანსპორტო გზათა ქსელი ჩამოყალიბდა როგორც გაურკვეველი ლაბირინთი, რომელსაც არ გააჩნია სათანადო გამტარუნარიანობა. გზების სივიწროვის გამო ვერ ხერხდება ფეხით მოსიარულეთათვის განკუთვნილი ნაწილის მოწყობა. შემცირდა გამწვანებული ტერიტორიების არეალი.

წარმოდგენილი ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარების საკითხი განხილულ იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის მიერ, (წერილის ნომერი: 1----- თარიღი: 26.02.2018) ვინაიდან

წარმოდგენილ ტერიტორიებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განთავსების შემთხვევაში არსებული სატრანსპორტო ქსელი ვერ უზრუნველყოფს სატრანსპორტო საშუალებების უსაფრთხო და შეუფერხებელ მოძრაობას, აღნიშნული სამსახურის გადაწყვეტილებით საპროექტოდ შერჩეული მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარება მრავალფუნქციური კომპლექსის ფუნქციით მიზანშეწონილი არ არის.

ამასთან არსებული მდგომარეობით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება №20-105, 2014 წლის 30 დეკემბერი ქ. თბილის „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“, მუხლი 19-ის თანახმად დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ფარგლებში გამოყოფილ რიგ ტერიტორიებზე უნდა დამუშავდეს ჩარჩო გეგმები და არ განისაზღვროს სპეციალური პირობები. ერთ-ერთ ასეთ ტერიტორიას წარმოადგენს „ა-----ის“ ტერიტორია. ამ ეტაპზე მიმდინარეობს „ჩარჩო გეგმის“ არეალის დაზუსტება. მიმდინარე გენგეგმის ფარგლებში საპროექტო წინადადება მოიცავს აღნიშნულ ტერიტორიასაც. შესაბამისად, პროექტის არეალში არსებული მიწის ნაკვეთების განვითარების საკითხის განხილვა გახდება შესაძლებელი მხოლოდ პროექტის დასრულების შემდეგ, მისი პირობების შესაბამისად.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, წარმოდგენილი საპროექტო გადაწყვეტიტ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებაზე მსჯელობა მიზანშეწონილი არ არის”.

ამდენად, ნათელია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის უარი ეყრდნობა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 19 ივნისის №----- დასკვნას, სადაც კონკრეტულად არის გაწერილი თუ რატომ არ მიაჩნიათ მიზანშეწონილად მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებაზე მსჯელობა, მოსარჩელე მხარეს კი გარდა ზეპირსიტყვიერი განმარტებისა აღნიშნული საწინააღმდეგოდ რაიმე მტკიცებულება არ წარმოუდგენია.

7.5. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად კი, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ან სხვა სახის ქმედება, რომელიც იწვევს ადამიანის საქართველოს კონსტიტუციით მინიჭებული უფლებების ან თავისუფლებების შეზღუდვას, დაიშვება მხოლოდ საქართველოს კონსტიტუციის მეორე თავის შესაბამისად, კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა. სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული.

ზემოაღნიშნული ნორმების განმარტებიდან გამომდინარე ნათელია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ყოველმხრივ უნდა გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი. მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიღება მოხდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით, კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის შესაბამისად და მხოლოდ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და ფაქტების დადასტურების შემდეგ იქნა მიღებული გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, შესაბამისად ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელებული ქმედება სრულად შეესაბამება საქართველოს კანონის მოთხოვნებს.

7.6. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.1 მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო(ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. ამავე კოდექსის 33.1 მუხლის თანახმად კი, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. მხარის მოთხოვნით სასამართლო ადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ვადას.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60¹-ე მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა.

კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება, ხოლო მოსარჩელეთა მიერ სასამართლოში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3 მუხლის შესაბამისად ვერ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურებოდა, რომ სადაო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემთხვევაში ადგილი ჰქონდა კანონით დადგენილი ისეთ პროცედურული ნორმების არსებით დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც ზემოაღნიშნულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ამდენად, წინამდებარე გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტებისა და გადაწყვეტილებაში განვითარებული მსჯელობის გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ შპს „ა-----ისა“ და ზ-----ის მოთხოვნა „ქ. თბილისში, ტ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №0-----; №0-----) მრავალფუნქციური შენობის (საცხოვრებელი, სასტუმრო, კომერციული) განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემაზე უარის თქმის შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 29 ივნისის №----- ბრძანების ბათილად ცნობის თაობაზე, უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს. შესაბამისად, არ უნდა დაკმაყოფილდეს მოსარჩელის მოთხოვნა, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიისთვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების თაობაზე, ქ. თბილისში, ტ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №0-----; №0-----) მრავალფუნქციური შენობის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილისა და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო, შპს „ა-----ისა“ და ზ-----ის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით თითოეულის მიერ

გადახდილი 100 ლარი (ჯამში 200 ლარი) ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, 22-ე, 23-ე 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. შპს „ა-----ის“ და ზ-----ის სარჩელი, არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოსარჩელე მხარის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 200 (ორასი) ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე თბილისი, გრ. რობაქიძის №7ა) სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის (მდებარე თბილისი, დ. აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. №6) მეშვეობით.

მოსამართლე:

ლეილა გოგიშვილი