



საქმე N38/1944-15
საქმე N330310015692743



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

I

შ ე ს ა ვ ა ლ ი:

13 ოქტომბერი, 2016 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - შოთა გეწაძე

სხდომის მდივანი - სოფიო ჯაფარიძე, ლიანა გელაშვილი, გიორგი მარდიშვილი

აპელანტი (მოსარჩელე) - ი. მ.;

წარმომადგენელი - დ. გ.;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია;

წარმომადგენელი - მ. ბ.;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ
თბილისის არქიტექტურის სამსახური;

წარმომადგენელი - გ. მ.;

მესამე პირები (16.2) - ამხანაგობა „ა. XX-ის“ დამფუძნებელი წევრები: მ. ბ., ი. გ., ნ. ჩ., ბ. ზ.,
ი. დ., ა. მ., მ. ნ., ლ. ჭ., მ. ზ., გ. ჯ., თ. კ., ა. ჭ., მ. ა., ნ. კ., ქ. ჩ., გ. ა., გ. ბ., ვ. ვ., რ. გ., ი. ჩ., ს.
ზ., მ. ნ., შ. ბ., თ. ა., მ. ო., ნ. ვ.;

წარმომადგენელი - გ. უ.;

მესამე პირი (16.2) - დ. ს.;

წარმომადგენელი - ლ. უ.;



მესამე პირები (16.2) - მ. წ., მ. წ., ი. ფ., დ. ქ.;

დავის საგანი – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 01 ოქტომბრის გადაწყვეტილება;

II

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა:

1.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 01 ოქტომბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

1.2. მოწინააღმდეგე მხარის პოზიცია:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 01 ოქტომბრის გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვება.

1.3. მესამე პირების პოზიცია:

საქმის განხილვაზე გამოცხადებულმა მესამე პირებმა მხარი არ დაუჭირეს სააპელაციო საჩივარს და ითხოვეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 01 ოქტომბრის გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვება.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ი. მ.-ს სასარჩელო განცხადება არ დაკმაყოფილდა. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალა ბიუჯეტში გადახდილად.

3. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ა.-ს შესახვევში, NXX-სა და ა.-ს ქუჩა NXX-XX-ში არსებული მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი NXX.XX.XXX.XXX) მდებარეობს საცხოვრებელ ზონა 6-ში, განაშენიანების პარამეტრებს



შეადგენს $k_1=0,6$, $k_2=4,0$.

ზემოხსენებულ მისამართზე მრავალფუნქციური შენობის განთავსების მიზნით, ამხანაგობა „ა.-XX-ის“ თავმჯდომარემ ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის მოთხოვნით მიმართა ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიას.

ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის 2011 წლის 1 ივნისის სხდომაზე განხილულ იქნა ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ა.-ს შესახვევში, NXX-სა და ა.-ს ქუჩა NXX-XX-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი NXX.XX.XXX.XXX) ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის საკითხი. კომისიამ, ზემოხსენებული მიზნით, ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდაზე თანხმობა გასცა. არსებული ტერიტორიის განაშენიანების კოეფიციენტი და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვრა $k_1=0,5$; $k_2=8,0$ -ით. სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას: ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის 2011 წლის 1 ივნისის სხდომის ოქმი N21 (საკითხი 23) (ტ.1, ს.ფ.168-185).

ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის 2011 წლის 1 ივნისის N21 სხდომის ოქმის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მერიის 2011 წლის 8 ივნისის №XXXX განკარგულებით ქ. თბილისში, ა.-ს შესახვევში, NXX-სა და ა.-ს ქუჩა NXX-XX-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი NXX.XX.XXX.XXX) მრავალფუნქციური შენობის განსათავსებლად, განაშენიანების კოეფიციენტისა და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (k_2) გადამეტების მიზნით, გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საპროექტო წინადადებით, წარდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაზღვრა $k_1=0,5$; $k_2=8,0$ -ით.

ამავე განკარგულებით ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს დაევალა შესაბამისი აქტების გამოცემისას კომისიის რეკომენდაციების გათვალისწინება. სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას: ქალაქ თბილისის მერიის 2011 წლის 8 ივნისის №XXXX განკარგულება (იხ. ტომი 1; ს.ფ. 167).

ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს 2014 წლის 07 თებერვალს წარედგინა ARXXXXXXXX განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა ა.-ს შესახვევი NXX-ში, ა.-ს ქ. NXX-ში, ა.-ს ქ. NXX-ში IV კლასს მიკუთვნებული მრავალფუნქციური კომპლექსის/შენობის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება.



ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 18 მარტის NXXXXXXX ბრძანებით შეთანხმდა ქ. თბილისში, სექტორი ვაკე, ა.-ს შესახვევის NXX-ში, ა.-ს ქ. NXX-ში, ა.-ს ქ. NXX-ში თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი NXX.XX.XXX.XXX) მრავალფუნქციური შენობის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი. ამავე ბრძანებით დადგინდა მშენებლობის ნებართვისა და სანებართვო მოწმობის გაცემა. მშენებლობის ვადა განისაზღვრა 2014 წლის 19 მარტიდან 2017 წლის 19 ნოემბრის ჩათვლით.

ბრძანების მე-4 პუნქტით დამკვეთს განემარტა, რომ იგი ვალდებული იყო სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე ჰქონოდა სამშენებლო დოკუმენტის სათანადოდ დამოწმებული ეგზემპლარი და პასუხისმგებელი პირის მიერ ხელმოწერილი შემდეგი დოკუმენტაცია: 4.1. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა; 4.2. საჭიროების შემთხვევაში შენობა-ნაგებობის კვლევა საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 35-ე მუხლის შესაბამისად; 4.3. მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი ამ დადგენილების 61-ე მუხლის და „მშენებლობის უსაფრთხოების წესების“ მოთხოვნათა შესაბამისად; 4.4. კონსტრუქციული პროექტი, რომელიც შედგებოდა შენობა-ნაგებობის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის დეტალური პროექტისაგან, მათ შორის ფუძე - საძირკვლისაგან. 4.5. მწვანე ნარგავების ჭრის/გადარგვის შემთხვევაში ქ. თბილისის მერიის ეკოლოგიისა და გამწვანების საქალაქო სამსახურიდან მიღებული შესაბამისი ნებართვა; 4.6. მიწისზედა/მიწისქვეშა ხაზობრივი ნაგებობის არსებობის შემთხვევაში, შესაბამისი მესაკუთრის თანხმობა/ნებართვა; 4.7. სავალდებულო საექსპერტო შეფასების განხორციელება საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად. ამავე ბრძანების მე-5 პუნქტით დამკვეთს დაევალა განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტებისათვის გაცემული სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მოსაკრებელის (ქალაქ თბილისის მერიის 2011 წლის 8 ივნისის №1184 განკარგულება) გადახდა წარდგენილი გრაფიკის შესაბამისად და არაუგვიანეს ექსპლუატაციაში მიღებამდე. სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას: ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 18 მარტის NXXXXXXX ბრძანება (ტ. 1, ს.ფ. 22-24).

დადგენილია, რომ მოსარჩელე ი. მ. წარმოადგენს ა.-ს ქუჩის, კერძოდ, NXX-ის მცხოვრებს.

საქმეში წარმოდგენილია არქიტექტორების - ი. მ.-სა და ბ. ჩ.-ს ქალაქგეგმარებითი მოსაზრებები, ა.-ს ქ. NXX-ში მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობასთან დაკავშირებით, სადაც აღწერილია ახალი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობით მოსალოდნელი შედეგები. მასში აღნიშნულია, რომ ა.-ს ქუჩის საცხოვრებელი უბანი წარმოადგენს გადატვირთულ ურბანულ გარემოს, უბნის ფართობის, მოსახლეობის სავარაუდო რაოდენობის, განაშენიანების



სიმჭიდროვის მახასიათებლებით. აბსოლუტურად გაუმართავია უბნის შიდა სატრანსპორტო სისტემა, კერძოდ ა.-ს ქუჩის ორზოლიანი სავალი ნაწილი იყოფა ორ არათანაბარ განშტოებად (ა.-ს ქუჩად და ა.-ს ქუჩის შესახვევად) და მათი ჩიხურობა სერიოზულ უხერხულობასთან ერთად დიდ საშიშროებას უქმნის მოსახლეობას სახანძრო უსაფრთხოების და გადაუდებელი სამედიცინო მომსახურების თვალსაზრისითაც. ამასთან, ქუჩების სავალი ნაწილის ერთი ზოლი ტროტუარით მუდმივად არის დაკავებული დროებით მომსვლელთა და მცხოვრებელთა ავტოსადგომებით, რაც ქმნის მუდმივ საცობებს და შეუღწევადობას უბნის საცხოვრებელ სივრცეში. უბნის სატრანსპორტო სისტემის მოთხოვნილი გამტარიანობა შეადგენს 1000 ერთ/სთ -ში, რაც პრაქტიკულად ვერ უზრუნველყოფს სტიქიური სადგომებისაგან, თუნდაც არსებული ქუჩების გამოთავისუფლებას.

ამდენად, არსებულ გარემოში მკვეთრად გაზრდილი პარამეტრების მქონე ახალი მშენებლობა კიდევ უფრო მეტად დაამძიმებს ისედაც გაუსაძლის საცხოვრებელ პირობებს. ასევე, ეჭვს იწვევს მიმდებარე განაშენიანების ინსოლირებასა და განათებულობაზე მშენებარე სახლის ზეგავლენა. სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას: ქალაქგეგმარებითი მოსაზრებები, ა.-ს ქ. NXX-ში მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობასთან დაკავშირებით (ტ.ქ. ს.ფ. 33-41).

3.1. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილზე, რომლის თანახმად სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტის თანახმად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული აქტები - ქ. თბილისის მერიის 2011 წლის 08 ივნისის NXXXX განკარგულება და ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 18 მარტის NXXXXXXXX ბრძანება წარმოადგენენ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, რომლის კანონშესაბამისობაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრულია, თუ რა შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად. აღნიშნული მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, 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 სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

„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“).

სასამართლოს განმარტებით, დასახლებული კანონის 27-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, დასახლებათა მიწათსარგებლობის (უფლებრივი ზონირების) დაგეგმვის არსია დასახლების ტერიტორიისათვის უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების დადგენა, მისი დაყოფა ერთგვაროვანი მახასიათებლებისა და დასაშვები მაჩვენებლების მქონე მიწათსარგებლობის ზონებად (ქვეზონებად). ამავე კანონის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, „განაშენიანების რეგულირების წესები“ ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებისათვის შემდეგ ძირითად პარამეტრებს: ა) მიწის ნაკვეთების განაშენიანების მაქსიმალურ კოეფიციენტს; ბ) მიწის ნაკვეთების განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ კოეფიციენტს; გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალურ კოეფიციენტს.

ამავე კანონის 29-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა მოიცავს დასახლების მთელ ტერიტორიას. მისი შესრულება სავალდებულოა ყველა სახელმწიფო, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოსა და დაწესებულებისათვის და სახელმწიფოს მიერ საქართველოს კანონმდებლობის ან ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე შექმნილი საჯარო სამართლის იურიდიული პირისათვის, აგრეთვე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული



პირებისათვის, თუ უფლებრივი ზონირების რუკა განსაზღვრავს ამ კანონის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებულ ძირითად პარამეტრებს, და იგი მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების საფუძველია.

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

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

სასამართლომ განმარტა, რომ სწორედ „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული იქნა „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“, რომელიც არეგულირებს ქ. თბილისის ტერიტორიებისათვის ქალაქმშენებლობის სპეციფიურ სამართლებრივ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ამ სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ და „დ“ პუნქტების თანახმად, ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები მოიცავს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების განსაკუთრებულ შემთხვევებსა და განაშენიანებას, მიწის ნაკვეთებზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების, მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრისა და მათი ნაწილების საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში შეჭრის პირობებს.

ამავე წესის 18.4 მუხლის თანახმად, ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე გამოყოფილ ერთ-ერთ კონკრეტულ ფუნქციურ ზონას წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6). განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ა.-ს შესახვევის NXX- ში, ა.-ს ქ. NXX-ში, ა.-ს ქ. NXX-ში არსებული ტერიტორია მდებარეობს საცხოვრებელ ზონა 6- ში. ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების მე-19 მუხლის მე-14-პუნქტის თანახმად კი, საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), არის მაღალი



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, საცხოვრებელ ზონა 6-ში მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტია (კ-1) - 0,5, ხოლო მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) - 2,5.

ამავე წესის 25-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სპეციალური ზონალური შეთანხმება ითვალისწინებს კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისათვის განაშენიანების (კ-1) და განაშენიანების ინტენსივობის (კ-2) კოეფიციენტების მაჩვენებლების გაზრდას, აგრეთვე გამოყენების ისეთი სახეობის დაშვებას, რომელნიც ამ წესების მოთხოვნებით საჭიროებენ სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას.

ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების 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.

სასამართლოს განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქ. თბილისის მერიის 2011 წლის 08 ივნისის NXXXX განკარგულებით ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის 2011 წლის 1 ივნისის სხდომის ოქმის შესაბამისად, ქ. თბილისში, ა.-ს შესახვევში,



NXX-სა და ა.-ს ქუჩა NXX-XX-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი NXX.XX.XXX.XXX) მრავალფუნქციური შენობის განსათავსებლად, განაშენიანების კოეფიციენტისა და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) გადამეტების მიზნით, გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საპროექტო წინადადებით, წარდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაზღვრა კ1=0,5; კ2=8,0-ით.

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

სასამართლომ განმარტა, რომ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-6 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულმა ორგანომ კანონით მინიჭებული დისკრეციული უფლებამოსილება უნდა განახორციელოს 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, რაც გასაჩივრებული ქ. თბილისის მერიის განკარგულებაში არ არის დასაბუთებული. დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში გადაწყვეტილების მიღება ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალდებულებს საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისად რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან შეარჩიოს ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება. დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას ის შებოჭილია კანონიერების პრინციპით. ზონალური შეთანხმების გაცემისას არ მოხდა გადაწყვეტილების დასაბუთება, დასაბუთების ვალდებულების განსაკუთრებული მაღალი ხარისხია საჭირო იმ შემთხვევაში, თუ ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებს დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53.4 მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციული ორგანო ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემისას მოქმედებდა დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, წერილობით დასაბუთებაში მიეთითება ყველა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომელსაც არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას. ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთების კანონისმიერ ვალდებულებას განაპირობებს ის გარემოება, რომ ადმინისტრაციული ორგანო შებოჭილ იქნეს და მოექცეს სამართლებრივ ჩარჩოებში, რამდენადაც გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს კონკრეტულ გარემოებებს და ფაქტებს, რომელთა შეფასებასაც ადმინისტრაციული ორგანო მიჰყავს საკითხის სწორად გადაწყვეტამდე, ვინაიდან სწორედ კონკრეტული ფაქტები და საქმის გარემოებები განსაზღვრავს გადაწყვეტილების შედეგს. გარდა აღნიშნულისა, გადაწყვეტილების დასაბუთება აუცილებელია სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე სუბიექტისათვის, რათა შეაფასოს მისი მართლზომიერება, დარწმუნდეს მის კანონშესაბამისობაში.



სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ ირკვევა ინტენსივობის კოეფიციენტის გაზრდის შესახებ სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისას, ქ. თბილისის მერიას გააჩნდა თუ არა სათანადო დოკუმენტაცია ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ა.-ს შესახვევში, NXX-სა და ა.-ს ქუჩა NXX-XX-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი NXX.XX.XXX.XXX) საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის შესაბამისობის თაობაზე.

საკითხის-განხილვა გადაწყვეტისათვის გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ ქ. თბილისის მერიის 2011 წლის 08 ივნისის NXXXX განკარგულება 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.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 ნაწილის 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. სასამართლომ განმარტა, 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, რაც მოცემულ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული აქტის მიმართ მხარეს, მესამე პირებს უდავოდ აქვთ (სადავო განკარგულების საფუძველზე მიმდინარეობს მშენებლობა). 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. სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება სადავო განკარგულებით მოსარჩელის კანონიერი ინტერესებისათვის არსებითი ზიანის მიყენების ფაქტი.



ზემოხსენებული სამართლებრივი ნორმების დანაწესიდან გამომდინარე სასამართლომ კიდევ ერთხელ აღნიშნა, რომ სპეციალური ზონალური შეთანხმების მიღების მიზანს წარმოადგენს კონკრეტული პირობებით მშენებლობის ნებართვის მოპოვება, რომელიც გაიცემა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე.

საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით დამტკიცებული „მშენებლობის ნებართვის გაცემის და სანებართვო პირობების წესის“ პირველი მუხლის თანახმად, დადგენილება მოიცავს საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვასთან დაკავშირებულ საჯარო სამართლებრივ ურთიერთობათა რეგულირების სფეროს. კერძოდ, არეგულირებს საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის, სანებართვო პირობების შესრულებისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების პროცესს.

საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით დამტკიცებული „მშენებლობის ნებართვის გაცემის და სანებართვო პირობების წესის“ 33-ე მუხლის თანახმად, 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.

ამავე წესის 37-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მშენებლობის ნებართვა წარმოადგენს განსაკუთრებული იერარქიის ნებართვას, რომელიც როგორც წესი, იყოფა სამ ურთიერთდამოკიდებულ, მაგრამ ადმინისტრაციული წარმოების თვალსაზრისით დამოუკიდებელ სტადიად: I სტადია – ქალაქთმშენებლობითი პირობების დადგენა (მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება); II სტადია – არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება (არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმება); III სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა.

დადგენილია, რომ ქ. თბილისის მერიის 2011 წლის 08 ივნისის NXXXX განკარგულების საფუძველზე ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 18 მარტის NXXXXXXX ბრძანებით შეთანხმდა ქ. თბილისში, სექტორი ვაკე, ა.-ს შესახვევის NXX-ში, ა.-ს ქ. NXX-ში, ა.-ს ქ. NXX-ში თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი NXX.XX.XXX.XXX) მრავალფუნქციური შენობის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი. ამავე ბრძანებით დადგინდა მშენებლობის ნებართვისა და სანებართვო მოწმობის გაცემა. მშენებლობის ვადა განისაზღვრა 2014 წლის 19 მარტიდან 2017 წლის 19 ნოემბრის ჩათლით.



მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დასაბუთებული იქნა სამშენებლო ნებართვის კანონშესაბამისობა, ხოლო მოსარჩელე ი. მ.-ს მიერ ვერ იქნა მითითებული სადავო ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძვლები. ამასთანავე, სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ ირკვევა საპროექტო ობიექტის მშენებლობით დადგენილი განაშენიანების კოეფიციენტის დარღვევის ფაქტი.

მოსარჩელე სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის საფუძვლად მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ შეთანხმებული სამშენებლო სამუშაოების განხორციელების დროს მის საკუთრებას ზიანი მიადგება. კერძოდ, - შეეზღუდება ინსოლაცია, აგრეთვე ხელყოფს მის უფლებას იცხოვროს ნორმალურ საცხოვრებელ პირობებში და უსაფრთხო გარემოში.

სასამართლომ განმარტა, რომ პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემისას არქიტექტურის სამსახური იკვლევს წარდგენილ პროექტს და მშენებლობის განხორციელების კანონმდებლობასთან შესაბამისობას, ასევე განუსაზღვრავს დამკვეთს ძირითად ვალდებულებებს, რაც უნდა შესრულდეს მშენებლობის პროცესში.

საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით დამტკიცებული „მშენებლობის ნებართვის გაცემის და სანებართვო პირობების წესის“ 99-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, იმ ობიექტებზე, რომელთა მიმართაც ამ დადგენილების ძალაში შესვლამდე დაწყებულია მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურა ან გაცემულია მშენებლობის ნებართვა, მაგრამ შენობა-ნაგებობა არ არის ექსპლუატაციაში მიღებული, გავრცელდება განაცხადის შეტანის მომენტისათვის მოქმედი კანონმდებლობა, გარდა ამ დადგენილების 33-ე, 47-ე, 53-ე, 61-ე, 65-ე, 69-ე, 73-ე, 77-ე, 83-ე და 941 მუხლებისა.

სასამართლოს მოსაზრებით, მოცემულ შემთხვევაში სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის დროს მოქმედი „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 11 აგვისტოს N140 დადგენილების შესაბამისად წარდგენილი საპროექტო დოკუმენტაციით, კერძოდ ინსოლაციის დასკვნით, არ დგინდება ქ. თბილისში, ა.-ს შესახვევი NXX-სა და ა.-ს ქუჩა NXX/XX-ში მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობით მიმდებარე შენობებისათვის ინსოლაციისა და ბუნებრივი განათებულობის პირობების გაუარესება. ამდენად, ამ კუთხით არქიტექტურული პროექტი შესაბამისობაშია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნასთან. შესაბამისად, ეს არგუმენტი ვერ მიიჩნევა სადავო აქტის ბათილად ცნობის საფუძველად.

ამასთან, სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის არგუმენტი სადავო აქტის მოქმედებით ნორმალურ საცხოვრებელ პირობებში და უსაფრთხო გარემოში უფლების



შეზღუდვასთან დაკავშირებით, რადგან ასეთ შემთხვევაში მას შესაბამის მტკიცებულებებზე მითითებით შეუძლია იდავოს. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით კი ცალსახად არ დასტურდება, რომ სადავო აქტით არსებითად დაირღვა და რეალური ზიანი მიაღწა მის კანონიერ ინტერესს. ამდენად, სასარჩელო განცხადებაში მითითებული არგუმენტები ვერ გახდება სადავო აქტების ბათილად ცნობის საფუძვლები.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.1-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნასა და შესაგებელს. ამ მუხლის მესამე პუნქტის შესაბამისად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ასევე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. სასამართლო განმარტავს, რომ კანონის მითითებული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე იმ ვითარებაშიც კი, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ სარჩელის წარდგენისას მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, მოსარჩელე არ თავისუფლდება ვალდებულებისაგან, კონკრეტული მტკიცებულების მითითებისა და წარდგენის გზით დაადასტუროს ის გარემოებები, რომლებზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას, ანუ დაასაბუთოს თავისი სარჩელი. სასამართლომ ჩათვალა, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში მოსარჩელემ ვერ შეძლო წარმოედგინა სასარჩელო მოთხოვნის დამადასტურებელი მტკიცებულება.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ი. მ.-ს სარჩელი უსაფუძვლოა, რადგან ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებულ სამართლებრივ ნორმებთან, რის გამოც სასარჩელო მოთხოვნები ქ. თბილისის მერიის 2011 წლის 08 ივნისის NXXXX განკარგულებისა და ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 18 მარტის NXXXXXXXX



ბრძანების ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

4. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის ავტორის განმარტებით, 2014 წლის 26 ნოემბერს ი. მ.-მ მიმართა ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს და მოთხოვა ინფორმაცია ა.-ს შესახვევი XX, ა.-ს ქ. XX, და ა.-ს ქ. XX მიმდინარე მშენებლობასთან დაკავშირებით, რადგან დაინტერესდა რამდენ სართულიან კორპუსს აშენებდნენ და ხომ არ გააურესებდა ის მის საცხოვრებელ პირობებს. 2014 წლის 12 დეკემბერს სსიპ "თბილისის არქიტექტურის სამსახურის" გადაწყვეტილებით NXXXXXXX ი. მ.-ს ეცნობა, რომ აღნიშნულ მისამართზე, მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით XX.XX.XX.XXX.XXX 2014 წლის 18 მარტის NXXXXXXX არქიტექტურის სამსახურის ბრძანებით შეთანხმებულია კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი და გაცემულია მშენებლობის ნებართვა მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობისთვის. ი. მ.-ს ასევე ეცნობა, რომ 2011 წლის 23 მაისს არქიტექტურის სამსახურს მიმართა ამხ. "ა.-XX-ის" თავმჯდომარემ მ. ბ.-მ და მოითხოვა ქალაქმშენებლობითი პირობების გაზრდა. საკითხი განხილულ იქნა "ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის" მიერ 2011 წლის 25 მაისს N20 და 2011 წლის 1 ივნისის N21 სხდომებზე, რომლის საბოლოო დასკვნის საფუძველზეც პარამეტრების გაზრდას მიეცა თანხმობა და კოეფიციენტი განისაზღვრა $k_1 = 0,5$ -ით და $k_2 = 8,0$ -ით. 2014 წლის 12 დეკემბერს სსიპ "თბილისის არქიტექტურის სამსახურის" გადაწყვეტილებით NXXXXXXX ი. მ.-ს განემარტა, რომ ყველა ზემოაღნიშნული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი გამოცემულია მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, თუმცა, თუ ისინი მოსარჩელეს აყენებენ პირდაპირ და უშუალო ზიანს ან/და დარღვეულია მათი გამოცემის წესი, უნდა გაესაჩივრებინა მისი ოფიციალური გაცნობიდან (12.12.2014წ.) ერთი თვის ვადაში.

აპელანტის მოსაზრებით, ზემოაღნიშნული აქტების გამოცემისას არსებითადაა დარღვეული კანონმდებლობის მოთხოვნები, რის გამოც ასაჩივრებს სსიპ "თბილისის არქიტექტურის სამსახურის" 2014 წლის 18 მარტის NXXXXXXX ბრძანებას, რომლითაც შეთანხმდა კორექტირებული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა და ქ. თბილისის მერის 2011 წლის 8 ივნისის განკარგულებას N1184, რომლითაც უშუალოდ განხორციელდა ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდა, კერძოდ, k_2 კოეფიციენტი 4,0-ის ნაცვლად გახდა 8,0.

აპელანტი აღნიშნავს: პირველი ინსტანციის სასამართლომ გაიზიარა მისი პოზიცია იმასთან დაკავშირებით, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მერის ბრძანება დაუსაბუთებელია, თუმცა არ მოახდინა მისი გაბათილება, რადგან დადგენილად არ მიიჩნია ის გარემოება, რომ ზიანი ადგება მოსარჩელეს. სააპელაციო საჩივრის ავტორი არ ეთანხმება აღნიშნულ მოსაზრებას,



მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლზე და განმარტავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში ქ. თბილისის მერმა ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის" 2011 წლის 1 ივნისის N21 სხდომის ოქმის დასაბუთებულობის და საფუძვლიანობის შემოწმების გარეშე გაიზიარა ის და გამოსცა სადავო განკარგულება.

თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის 21-ე სხდომის ოქმით ისე მიეცა თანხმობა ამხანაგობა ა. XX-ს კ2 კოეფიციენტის გაორმაგებისთვის, რომ არ იქნა დაცული ქალაქ თბილისის საკრებულოს „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ 2009 წლის 27 მარტის გადაწყვეტილება N4-13-ით დადგენილი არცერთი წესი და მოთხოვნა და ეს დაუსაბუთებელი სხდომის ოქმი თავის მხრივ საფუძვლად დაედო ქ. თბილისის მერის განკარგულებას. მართალია, მერის განკარგულებაში ერთ-ერთ საფუძვლად მითითებულია საკრებულოს გადაწყვეტილების 25-ე და 26-ე მუხლები, მაგრამ უცნაურია, რატომ არ ხდება მინიშნება ამავე გადაწყვეტილების 24-ე მუხლზე, მაშინ როცა განაშენიანების კოეფიციენტისა და განაშენიანების ინტენსიურობის კოეფიციენტის ამ წესებით განსაზღვრული მაჩვენებლების გადამეტების რეგულირებას სწორედ 24-ე მუხლი ახდენს და არა 25-ე და 26-ე მუხლები. 25-ე და 26 მუხლები შეგვიძლია განვიხილოთ უფრო პროცედურულ და კომპეტენციის განმსაზღვრელ ნორმებად, 24-ე მუხლი კი კონკრეტულად და უშუალოდ ქალაქმშენებლობის პარამეტრების გაზრდის ძირითად პრინციპებს და წესებს ადგენს. ამდენად, მერის განკარგულება სპეციალური ზონალური შეთხმემების გაცემის შესახებ, რომლითაც კ2 კოეფიციენტი გაიზარდა 8,0-მდე, საერთოდ არ შეიცავს მითითებას საკრებულოს 4-13 გადაწყვეტილების 24-ე მუხლზე, რაც გვადლევს საფუძველს დავასკვნათ, რომ ქ. თბილისის მერმა კოეფიციენტის გაზრდა ძირითადი სამართლებრივი ნორმისგან გვერდის ავლით მოახდინა. ეს კარგად გამოჩნდება ქვემოთ მოყვანილი არგუმენტაციითაც, რაც ცხადს გახდის, რომ საკრებულოს 4-13 გადაწყვეტილების 24-ე მუხლი მნიშვნელოვნადაა დარღვეული სადაო აქტით.

სააპელაციო საჩივრის ავტორი მიუთითებს „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" 53-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, წერილობითი ფორმით მოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში უნდა მიეთითოს ის საკანონმდებლო ან კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი ან მისი შესაბამისი ნორმა, რომლის საფუძველზედაც გამოიცა ეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი; ხოლო, ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და მათი ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. კომისიის 21-ე სხდომის ოქმის შეფასების შედეგად ჩანს, რომ აღნიშნული არ იძლევა იმ დასკვნის გაკეთების შესაძლებლობას, თუ რომელი



სამართლებრივი ნორმებით იხელმძღვანელა საერთოდ კომისიამ, ხოლო შემდგომში ქ. თბილისის მერმა. უფრო ზუსტად კი, ქ. თბილისის მერმა საერთოდ არ გამოიყენა საკრებულოს 4-13 გადაწყვეტილების 24-ე მუხლი. ამასთან, ფაქტია, რომ საკითხის შესწავლისას, საქმის განმხილველმა ორგანომ არ გამოიკვლია საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები, რადგან ქ. თბილისის მერის განკარგულში ვერანაირ დასაბუთებას ვერ ვხვდებით. აპელანტს მიაჩნია, რომ „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის“ 53-ე მუხლის იმპერატიული მოთხოვნის დარღვევა ქმნის სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების კანონთან წინააღმდეგობას (ეწინააღმდეგება სზაკ-ის მოთხოვნებს) და შესაბამისად, სახეზეა მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები.

როგორც ზემოთაც აღინიშნა, ქალაქ თბილისის საკრებულოს „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ 2009 წლის 27 მარტის გადაწყვეტილება N4-13 იყო სადავო განკარგულების გამოცემის პერიოდში მოქმედი ნორმატიული აქტი, რომლის პირობების დაცვა და შესრულება წარმოადგენდა როგორც ქ. თბილისის მერის, ასევე შესაბამისი კომისიის ვალდებულებას. ვინაიდან, საკანონმდებლო დონეზე სწორედ ზემოაღნიშნული აქტი აწესრიგებს ამა თუ იმ ფუნქციურ ზონაში სპეციალური ზონალური შეთანხმების (მათ შორის ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების ცვლილება) წესს, ბუნებრივია, რომ კომისიას, სანამ მერს წარუდგენდა დასკვნას, მინიმუმ უნდა დაესაბუთებინა რატომ არ იხელმძღვანელა საკრებულოს ამ გადაწყვეტილებით, ან თუ ისარგებლა, რაში გამოიხატა მათი პოზიციის დასაბუთებულობა.

ცნობილია, რომ საკადასტრო ნაკვეთი **XX.XX.XX.XXX.XXX** მდებარეობს საცხოვრებელ ზონა 6-ში. ქალაქ თბილისის საკრებულოს „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ 2009 წლის 27 მარტი გადაწყვეტილება N 4-13-ის მე-19 მუხლის 14-ე ნაწილის მიხედვით: "საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6): ა) მაღალი 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. ბ) კოეფიციენტები: ბ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0.5 ბ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) – 2,5". ამავე გადაწყვეტილების 24-ე მუხლის მიხედვით კი: „1. 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.“ 24-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად: „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.

აპელანტის მითითებით, გარდა საკრებულოს გადაწყვეტილებისა, მოცემულ საკითხებს არეგულირებს „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლის 31-ე მუხლის მიხედვით, ძირითადი პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა შესაძლებელია 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.“

აპელანტის განმარტებით, ცალსახაა, რომ ქ. თბილისის მერის განკარგულების გამოცემისას ყურადღების მიღმა დარჩა ის გარემოება, რომ საცხოვრებელ ზონა 6-ში კანონით დადგენილი $k_2=2,5$ უკვე გაზრდილი იყო 4,0-მდე, რაც მინიმუმ უნდა გამხდარიყო მისი გაორმაგების წინ მინიმალური დასაბუთების მოთხოვნის წინაპირობა. ასევე, არ შეფასდა რამ გამოიწვია კოეფიციენტის გაორმაგება - დასახლების სივრცით-ტერიტორიულმა დაგეგმვამ, თუ ტერიტორიის განვითარების რაიმე განსაკუთრებულმა მიზეზმა. რა ღონისძიებით კომპენსირდა აღნიშნული, იქნა თუ არა გამოკვლეული საზოგადოებრივი ინტერესები, რათა განსაზღვრულიყო ისედაც სავალალო მდგომარეობაში მყოფი ა.-ს ქუჩის მოსახლეობის (საზოგადოების) ინტერესებთან მათი შესაბამისობა.

სააპელაციო საჩივრის ავტორი მიუთითებს, რომ ამ საკითხებში, უფრო კონკრეტულად კი მოსარჩელისთვის ზიანის მიყენების საკითხში მეტი სიცხადის შემოტანის მიზნით მიმართა "ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის" დღეს მოქმედი შემადგენლობის ერთ-ერთ წევრს არქიტექტორ ი. მ.-ს და არქიტექტორ ბ. ჩ.-ს. მათ მოახდინეს ა.-ს ქუჩის ქალაქგეგმარების



და ა.-ს შესახვევი XX, ა.-ს ქ. XX და ა.-ს ქ. XX-ში მიმდინარე მშენებლობის შეფასება. მათი მომზადებული დოკუმენტიდან ირკვევა, რომ "აბსოლუტურად გაუმართავია უბნის შიდა სატრანსპორტო სისტემა, კერძოდ, ა.-ს ქუჩის ორზოლიანი სავალი ნაწილი იყოფა ორ არათანაბარ განშტოებად (ა.-ს ქუჩად და ა.-ს ქუჩის შესახვევად) და მათი ჩიხურობა სერიოზულ უხერხულობასთან ერთად დიდ საშიშროებას უქმნის მოსახლეობას სახანძრო უსაფრთხოების და გადაუდებელი სამედიცინო მომსახურების თვალსაზრისითაც".

ის ფაქტი, რომ აღნიშნულ ტერიტორიაზე გადაადგილება დღის საათებში შეფერხებულია, არ საჭიროებს დამატებითი კვლევებს. აქედან გამომდინარე, მით უფრო გაუგებარია ჯერ შესაბამის კომისიას და შემდგომში ქ. თბილისის მერს, რატომ არ გაუჩნდა ელემენტარული კითხვა (საქმის გარემოებების გამოკვლევა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის შესაბამისად მათი ვალდებულება იყო) იზღუდებოდა თუ არა საზოგადოების ინტერესები? რა დამატებითი ღონისძიებებით ხდებოდა მათი კომპენსირება? ისე, როგორც ამას მოითხოვს საკრებულოს 4-13 გადაწყვეტილება და „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე ცალსახაა, რომ ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მერის 2011 წლის 8 ივნისის NXXXX განკარგულება. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის თანახმად, „ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები“. ცხადია, კანონის დარღვევით გაზრდილი ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების არსებობის პირობებში სსიპ "თბილისის არქიტექტურის სამსახური" განაშენიანების ფართთან დაკავშირებით ვერ შეიტანდა კორექტივებს 8,0 კოეფიციენტიან ნაწილში, მაგრამ ეს მათ არ ათავისუფლებდათ იმავე საკრებულოს 4-13 გადაწყვეტილების მოთხოვნების დაცვის ვალდებულებებისგან. მოცემული გადაწყვეტილება არაერთ დათქმას აკეთებს შენობის სიმაღლეების განსაზღვრასთან დაკავშირებით. დღეის მდგომარეობით შეთანხმებული პროექტით შენობის მიწისზედა სიმაღლე 67 მეტრს შეადგენს, თუმცა პროექტს თან არ ახლავს სათანადო გაანგარიშებები. საკრებულოს 4-13 გადაწყვეტილების 35-ე მუხლი ადგენს შენობის სიმაღლის განსაზღვრის წესს. შეთანხმებულ პროექტს კი არ ახლავს არცერთი გაანგარიშება, რომელიც დაადასტურებს, რომ შენობა-ნაგებობის სიმაღლის განსაზღვრა კანონშესაბამისად მოხდა. ბუნებრივია, აღნიშნული გარემოება წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს მტკიცების ტვირთს.

სარჩელზე თანდართული არქ. ი. მ.-ს და ბ. ჩ.-ს შეფასებით, ასევე, ირკვევა: პროექტის გეგმარებითი ნაწილის ზოგადი ანალიზით თვალშისაცემია, რომ წარმოდგენილი პროექტით განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2 მკვეთრად აღემატება ზონალური შეთანხმებით დადგენილ მაჩვენებელს. იგი რეალურად აღწევს 9,35-ს.



აღნიშნული დარღვევა, ბუნებრივია, ცალსახად ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ კორექტირებული პროექტის შეთანხმების და ნებართვის შეთანხმებისას სრულყოფილად არ იქნა გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები; ასევე, მოწმობს იმ ფაქტს, რომ ნებართვის გამცემი ორგანო არ იყო უფლებამოსილი განეხორციელებინა პროექტის შეთანხმება მოცემული სახით, რადგან იმ პირობებში, როცა მშენებარე ობიექტისთვის კოეფიციენტად განისაზღვრა 8,0, მისი გადაჭარბება თეორიულად და მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად შესაძლებელი იყო იმავე წესით, რა წესითაც ქალაქმშენებლობის პარამეტრების გაზრდაა დაშვებული, სათანადო კომისიის რეკომენდაციით და ქ. თბილისის მერის განკარგულებით.

არქ. ი. მასხარაშვილის და ბ. ჩიგოგიძის შეფასებაშიც მითითებულია და თვალსაჩინოა პროექტზე თანდართული დოკუმენტის ე.წ. "გაანგარიშებთა შედეგები; ინსოლაცია" ბუნდოვანება. დოკუმენტში ვერ ვხვდებით დასაბუთებას, ვერც გაანგარიშებას, რომელიც დაგვარწმუნებს, რომ ზემოაღნიშნული მშენებლობა არ ხელყოფს აპელანტის საკუთრებაში არსებული ბინის ბუნებრივი განათებულობის მინიმალურ დონეს მაინც. ეს კი ხელყოფს მის უფლებას იცხოვროს ნორმალურ საცხოვრებელ პირობებში და უსაფრთხო გარემოში. ეს გარემოება არ იქნა გაზიარებული პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ და გაურკვევლია მიზეზი, რადგან არსებობს კომპეტენტური ექსპერტების პირდაპირი და ცალსახა შეფასება შესაძლო და სამომავლო კონკრეტულ ზიანთან დაკავშირებით. მაშინ როცა მოწინააღმდეგე მხარეს ამის საპირისპიროდ არანაირი არგუმენტი არ წარმოუდგენია. მოცემული მშენებლობის შემთხვევაში სახანძრო მანქანების დანიშნულების ადგილამდე მისვლის შესაძლებლობა და მოსალოდნელი საფრთხეები საერთოდ არაა შეფასებული. მინიმუმ 208 ავტომობილით გაზრდილი უბანი გადასადგილებლად კიდევ უფრო გაუვალი გახდება, რამაც შესაძლოა პირდაპირ ხელყოს როგორც აპელანტის ასევე, მიმდებარე ტერიტორიაზე მაცხოვრებელთა ჯანმრთელობის უსაფრთხოება.

აპელანტი ასევე აღნიშნავს: პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართალია მიუთითა, რომ გასაჩივრებული აქტები წარმოადგენენ აღმჭურველ აქტებს და მათი გაუქმებით ზიანი მიადგება დაინტერესებულ მხარეს, მაგრამ შეფასების გარეშე დატოვა ერთი ძალიან მნიშვნელოვანი ფაქტი: აპელანტის მიზანი არა ზოგადად მშენებლობის აკრძალვაა, არამედ გაზრდილი კოეფიციენტის გაუქმება. დღეის მდგომარეობით, მშენებელი კომპანია გაზრდილი კოეფიციენტის ათვისებას არ აწარმოებს, ანუ მშენებლობა ჯერაც ძველი კოეფიციენტის ფარგლებს არ გასცდენია და გაურკვეველია, გაზრდილი კოეფიციენტის ნაწილში შესაბამისი აქტების გაუქმება, როგორ მიაყენებს მას ზიანს და თუ სასამართლომ მათი სამომავლო და აბსტრაქტული ზიანი გაითვალისწინა, რატომ არ აკეთებს იმავეს მოსარჩელის შემთხვევაში? მაშინ როცა საქმეში არსებული დასკვნა ცალსახად და მკაფიოდ მიუთითებს ამგვარი ზიანის არსებობის შესახებ, როგორც მოსარჩელის, ასევე მიმდებარე ტერიტორიაზე მაცხოვრებელთა მიმართ. ზემოაღნიშნული დასკვნა არა მხოლოდ მოსარჩელის ზიანს, არამედ საზოგადოებრივი



ინტერესების ხელყოფაზეც ამახვილებს ყურადღებას, რადგან ა.-ს ქუჩა და მისი მაცხოვრებლები სწორედაც რომ წარმოადგენენ საზოგადოების ნაწილს და მშენებელი კომპანიის ინტერესების დაცვით არ უნდა მოხდეს ა.-ს ქუჩის მაცხოვრებელთა ინტერესების ხელყოფა. აღმჭურველი აქტის გაუქმებისთვის კი, გარდა მოსარჩელისთვის მიყენებული ზიანისა, საფუძველი შეიძლება გახდეს საზოგადოებრივი ინტერესების ხელყოფაც, რომლის საშიშროება და რეალურობა საქმეში წარმოდგენილი დასკვნით აშკარად დასტურდება.

III

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

5. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და ახალი გადაწყვეტილების მიღების დასაბუთება:

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. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, როდესაც არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები (სსსკ-ის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევები), სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია თვითონ გამოიტანოს გადაწყვეტილება, რა დროსაც სსსკ-ის 386-ე მუხლის მიხედვით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

5.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:



დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ა.-ს შესახვევში, NXX-სა და ა.-ს ქუჩა NXX-XX-ში არსებული მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი NXX.XX.XXX.XXX) მდებარეობს საცხოვრებელ ზონა 6-ში, განაშენიანების პარამეტრებს შეადგენდა $k_1=0,6$ $k_2=4,0$.

მითითებულ მისამართზე მრავალფუნქციური შენობის განთავსების მიზნით, ამხანაგობა „ა.-XX-ის“ თავმჯდომარემ ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის მოთხოვნით მიმართა ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიას.

ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის 2011 წლის 1 ივნისის სხდომის N21 ოქმის თანახმად, ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის 2011 წლის 1 ივნისის სხდომაზე განხილულ იქნა ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ა.-ს შესახვევში, NXX-სა და ა.-ს ქუჩა NXX-XX-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი NXX.XX.XXX.XXX) ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის საკითხი. კომისიამ, ზემოხსენებული მიზნით, ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდაზე თანხმობა გასცა. არსებული ტერიტორიის განაშენიანების კოეფიციენტის და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვრა $k_1=0,5$; $k_2=8,0$ -ით (ტ. I; ს. ფ. 168-185).

ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის 2011 წლის 1 ივნისის N21 სხდომის ოქმის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მერიის 2011 წლის 8 ივნისის №1184 განკარგულებით ქ. თბილისში, ა.-ს შესახვევში, NXX-სა და ა.-ს ქუჩა NXX-XX-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი NXX.XX.XXX.XXX) მრავალფუნქციური შენობის განსათავსებლად, განაშენიანების კოეფიციენტისა და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (k_2) გადამეტების მიზნით, გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საპროექტო წინადადებით, წარდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაზღვრა $k_1=0,5$; $k_2=8,0$ -ით. ამავე განკარგულებით ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს დაევალა შესაბამისი აქტების გამოცემისას კომისიის რეკომენდაციების გათვალისწინება (ტ. I; ს. ფ. 167).

ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს 2014 წლის 07 თებერვალს წარედგინა ARXXXXXXX განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა ა.-ს შესახვევი NXX-ში, ა.-ს ქ. NXX-ში, ა.-ს ქ. NXX-ში IV კლასს მიკუთვნებული მრავალფუნქციური კომპლექსის/შენობის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება.

ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 18



მარტის NXXXXXXX ბრძანების თანახმად, შეთანხმდა ქ. თბილისში, სექტორი ვაკე, ა.-ს შესახვევის NXX-ში, ა.-ს ქ. NXX-ში, ა.-ს ქ. NXX-ში თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი NXX.XX.XXX.XXX) მრავალფუნქციური შენობის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი. ამავე ბრძანებით დადგინდა მშენებლობის ნებართვისა და სანებართვო მოწმობის გაცემა. მშენებლობის ვადა განისაზღვრა 2014 წლის 19 მარტიდან 2017 წლის 19 ნოემბრის ჩათვლით.

თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 18 მარტის NXXXXXXX ბრძანების მე-4 პუნქტით დამკვეთს განემარტა, რომ იგი ვალდებული იყო სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე ჰქონოდა სამშენებლო დოკუმენტის სათანადოდ დამოწმებული ეგზემპლარი და პასუხისმგებელი პირის მიერ ხელმოწერილი შემდეგი დოკუმენტაცია: 4.1. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა; 4.2. საჭიროების შემთხვევაში შენობა-ნაგებობის კვლევა საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 35-ე მუხლის შესაბამისად; 4.3. მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი ამ დადგენილების 61-ე მუხლის და „მშენებლობის უსაფრთხოების წესების“ მოთხოვნათა შესაბამისად; 4.4. კონსტრუქციული პროექტი, რომელიც შედგებოდა შენობა-ნაგებობის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის დეტალური პროექტისაგან, მათ შორის ფუძე - საძირკველისაგან. 4.5. მწვანე ნარგავების ჭრის/გადარგვის შემთხვევაში ქ. თბილისის მერიის ეკოლოგიისა და გამწვანების საქალაქო სამსახურიდან მიღებული შესაბამისი ნებართვა; 4.6. მიწისზედა/მიწისქვეშა ხაზობრივი ნაგებობის არსებობის შემთხვევაში, შესაბამისი მესაკუთრის თანხმობა/ნებართვა; 4.7. სავალდებულო საექსპერტო შეფასების განხორციელება საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად. ამავე ბრძანების მე-5 პუნქტით დამკვეთს დაევალა განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტებისათვის გაცემული სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მოსაკრებელის (ქალაქ თბილისის მერიის 2011 წლის 8 ივნისის №1184 განკარგულება) გადახდა წარდგენლი გრაფიკის შესაბამისად და არაუგვიანეს ექსპლუატაციაში მიღებამდე (ტ. I; ს. გ. 22-24).

დადგენილია და მხარეები სადავოდ არ ხდიან, რომ მოსარჩელე ი. მ. წარმოადგენს ა.-ს ქუჩის, კერძოდ NXX-ის მცხოვრებს და მისი საცხოვრებელი სახლი მდებარეობს უშუალოდ სადავო მშენებარე ობიექტის მახლობლად.

არქიტექტორების - ი. მ.-სა და ბ. ჩ.-ს მიერ შედგენილი ა.-ს ქ. NXX-ში მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობასთან დაკავშირებით ქალაქგეგმარებითი მოსაზრებების თანახმად, ა.-ს ქუჩის საცხოვრებელი უბანი წარმოადგენს გადატვირთულ ურბანულ გარემოს, უბნის ფართობის, მოსახლეობის სავარაუდო რაოდენობის, განაშენიანების სიმჭიდროვის მახასიათებლებით. მოსაზრების თანახმად, აბსოლუტურად გაუმართავია უბნის შიდა სატრანსპორტო სისტემა, კერძოდ, ა.-ს ქუჩის ორზოლიანი სავალი ნაწილი იყოფა ორ არათანაბარ განშტოებად



(ა.-ს ქუჩად და ა.-ს ქუჩის შესახვევად) და მათი ჩიხურობა სერიოზულ უხერხულობასთან ერთად დიდ საშიშროებას უქმნის მოსახლეობას სახანძრო უსაფრთხოების და გადაუდებელი სამედიცინო მომსახურების თვალსაზრისითაც. ამასთან, ქუჩების სავალი ნაწილის ერთი ზოლი ტროტუარით მუდმივად არის დაკავებული დროებით მომსვლელთა და მცხოვრებელთა ავტოსადგომებით, რაც ქმნის მუდმივ საცობებს და შეუღწევადობას უბნის საცხოვრებელ სივრცეში. უბნის სატრანსპორტო სისტემის მოთხოვნილი გამტარიანობა შეადგენს 1000 ერთ/სთ -ში, რაც პრაქტიკულად ვერ უზრუნველყოფს სტიქიური სადგომებისაგან, თუნდაც არსებული ქუჩების გამოთავისუფლებას. სწორედ ა.-ს ქუჩის გამტარუნარიანობის სიმწირით არის გამოწვეული ქ.-ს გამზირზე მიერთების კვანძში მუდმივად არსებული საცობებიც; პროექტი აუცილებლად უნდა შეივსოს უბანში არსებული მოძველებული მიწისქვეშა საინჟინრო კომუნიკაციებთან მიერთების პირობებით (განსაკუთრებით კანალიზაციების საკითხი), რომელიც ოფიციალურად იქნება გაცემული ქალაქის შესაბამისი სამსახურების მიერ. არსებულ მოშლილ ურბანულ გარემოში მკვეთრად გაზრდილი პარამეტრების მქონე ახალი მშენებლობა კიდევ უფრო მეტად დაამძიმებს ისედაც გაუსაძლის საცხოვრებელ პირობებს. ეჭვს იწვევს მიმდებარე განაშენიანების ინსოლირებასა და განათებულობაზე მშენებარე სახლის ზეგავლენა (ტ.1; ს.ფ. 33-41).

საქმეში წარმოდგენილი ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 18 აგვისტოს NXXXXXXXXX დასკვნის თანახმად, 1. ქ. თბილისში ა.-ს შესახვევის NXX-ში, ა.-ს ქუჩა ქ. NXX და NXX-ში მდებარე 2014 წლის 18 მარტის NXXXXXXXX ბრძანებით შეთანხმებული მრავალფუნქციური შენობის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი არ შეესაბამება ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესით“ განსაზღვრულ მოთხოვნებს, კერძოდ: მშენებარე შენობის მიმდებარედ არსებული ა.-ს ქუჩის უდიდესი სიგანე შეადგენს 8 მეტრს, შესაბამისად, შენობის „H“ ღერძზე მდებარე საანგარიშო ზედაპირის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე იქნება $(8:2+3.36):0,4=18,4$ მეტრი ნაცვლად პროექტით განსაზღვრული $66,0+1,7=67,7$ მეტრისა; მშენებარე შენობის მიმდებარედ არსებული ა.-ს ქუჩის შესახვევის უდიდესი სიგანე შეადგენს 10,5 მეტრს, შენობის „A“ ღერძზე „7-8“ ღერძებში მდებარე საანგარიშო ზედაპირის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე იქნება $10,5:2+1,92:0,4=17,93$ მეტრი ნაცვლად პროექტით განსაზღვრული $63,55+7.35=70.9$ მეტრისა: „6-7“ და „8-9“ ღერძებში მდებარე საანგარიშო ზედაპირის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე იქნება $(10,5:2+3.37):0,4=21.55$ მეტრი ნაცვლად პროექტით განსაზღვრული $63,55+7,35+70,9$ მეტრისა; ექსპერტიზის ჩატარების პერიოდისათვის საჯარო რეესტრში დაფიქსირებული მონაცემების მიხედვით, მშენებარე შენობის „9“ და „10“ ღერძებზე „A“-„G“ ღერძებს შორის მდებარე საანგარიშო ზედაპირი წარმოადგენს სამეზობლო საზღვრის მხარეს სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში მდებარე ზედაპირს, რომელიც აღნიშნული წესების მოთხოვნის თანახმად, უნდა იყოს ყრუ ყოველგვარი ხვრეტის გარეშე. წარმოდგენილ პროექტში კი



აღნიშნულ საანგარიშო ზედაპირზე დაპროექტებულია ღია ნაწილები, ღიობები, აივნები, ტერასები და ა.შ. ზედაპირის მთელ სიმაღლეზე, რაც ეწინააღმდეგება წინამდებარე წესების მოთხოვნებს.

მშენებარე შენობის „I“ ღერძზე „I“-„F“ ღერძებს შორის მდებარე საანგარიშო ზედაპირი წარმოადგენს სამეზობლო საზღვრის მხარეს სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში მდებარე ზედაპირს, რომელიც აღნიშნული წესების მოთხოვნის თანახმად, ასევე უნდა იყოს ყრუ ყოველგვარი ხვრეტის გარეშე. წარმოდგენილ პროექტში კი აღნიშნულ საანგარიშო ზედაპირზე დაპროექტებულია ღია ნაწილები, +10,5 ნიშნულიდან +27,0 ნიშნულის ჩათვლით, რაც ეწინააღმდეგება წინამდებარე წესების მოთხოვნებს.

ამავე ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, 2. საპატრულო პოლიციის მიერ შედგენილი რეაგირების ოქმებიდან და წარმოდგენილ ფოტოილუსტრაციაზე დაყრდნობით შესაძლებელია დასკვნის გაკეთება, რომ ქ. თბილისში, ა.-ს ქ.NXX-XX-ში და ა.-ს შესახვევის NXX-ში მდებარე 1831 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი NXX.XX.XX.XXX.XXX) ამხანაგობა „ა. XX-ის“ მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობაზე არ არის სრულყოფილად დაცული სამუშაოთა უსაფრთხოდ წარმოების ნორმების და წესების III-4-80*-ით გათვალისწინებული მოთხოვნები (ტ. III; ს. ფ. 195-200).

სააპელაციო სასამართლო სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში აფასებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებას და მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში მართებულია გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება შემდეგ გარემოებათა გამო:

წინამდებარე დავის საგანს წარმოადგენს ქალაქ თბილისის მერის 08.06.2011 განკარგულება, რომლითაც ზემოთ მითითებულ სამშენებლო ობიექტზე სამშენებლო კოეფიციენტების გადამეტების მიზნით გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება და ასევე, ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 18.03.2014 ბრძანება, რომლითაც შეთანხმდა ზემოთ მითითებული სადავო უძრავი ქონების - მრავალფუნქციური შენობის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი.

სააპელაციო პალატა განმარტავს: საქმის მასალების შესწავლის შედეგად დგინდება, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია საქმისათვის გადამწყვეტი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევის, შესწავლისა და შეფასების გარეშე; ისინი სრულიად დაუსაბუთებელია, რაც გამორიცხავს სასამართლოს მიერ მათი კანონიერების სათანადო/სიღრმისეულ/არსებით კონტროლს, რის გამოც სახეზეა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული საფუძველი.

პალატა მიუთითებს, რომ განსახილველი დავის გადასაწყვეტად, სხვა კანონებთან და



კანონქვემდებარე აქტებთან ერთად, ძირითადად გამოყენებული უნდა იქნეს სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ საქართველოს კანონი და 2009 წლის 27 მარტის №4-13 საკრებულოს გადაწყვეტილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები. 4-13 წესების გამოყენებასთან დაკავშირებით მოწინააღმდეგე მხარის მიერ დაისვა საკითხი, რომ სადავო ურთიერთობის დასარეგულირებლად გამოყენებული უნდა ყოფილიყო არა აღნიშნული წესები, არამედ თავდაპირველი პროექტის შეთანხმების დროისათვის (2007 წელი) მოქმედი №8-13 წესები, რასაც სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს, რადგან წინამდებარე საქმის დავის საგანს წარმოადგენს არა პროექტის თავდაპირველი შეთანხმების შესახებ აქტის, არამედ კორექტირებული პროექტის შეთანხმების შესახებ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერება, რომელიც განხორციელდა 2014 წელს, ხოლო მერის მიერ კოეფიციენტების გადამეტების თაობაზე გასაჩივრებული აქტი გამოიცა 2001 წელს; ანუ სადავო აქტები გამოცემულია №4-13 საკრებულოს გადაწყვეტილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების მოქმედების პერიოდში და ამდენად, სადავო აქტების კანონიერების შესამოწმებლად გამოყენებული უნდა იქნეს სწორედ ეს გადაწყვეტილება.

პალატა მიუთითებს: 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.

2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 24-ე მუხლის 1-ლი 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 განაშენიანების (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.

კანონმდებლობის ზემოაღნიშნული დებულებები მეტყველებს იმაზე, რომ დასაშვებია კოეფიციენტების მაქსიმალური მაჩვენებლების გადამეტება, თუმცა, მხოლოდ შესაბამისი პირობების არსებობისას და ეს პირობები კონკრეტულადაა ჩამოთვლილი ზემოაღნიშნულ საკანონმდებლო/კანონქვემდებარე აქტებში. ამდენად, კოეფიციენტების მაჩვენებლების გადამეტებაზე მსჯელობისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო გამოეკვლია, მოითხოვდა თუ არა ამგვარ გადამეტებას დასახლების სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და არქიტექტურული, აგრეთვე ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებული მიზეზები, ცვლილება კომპენსირდებოდა და წონასწორდებოდა თუ არა სხვა ღონისძიებებით, რომელთა გატარება უზრუნველყოფდა ჯანსაღი საცხოვრებელი და სამუშაო პირობების მოთხოვნების შელახვისა და გარემოზე არახელსაყრელი ზემოქმედების თავიდან აცილებას, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოთხოვნების დაკმაყოფილებას, ამგვარ გადამეტებას უპირისპირდებოდა თუ არა სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის საპირისპიროდ, საქმის მასალებში არ მოიპოვება მტკიცებულება იმის თაობაზე, რომ განხორციელდა რომელიმე ზემოთ ჩამოთვლილი მოქმედება; უფრო მეტიც, ადმინისტრაციულ ორგანოთა წარმომადგენლები ადასტურებენ, რომ საკითხის ამგვარი გამოკვლევა არ მომხდარა და ამას კანონმდებლობა მათ არც ავალდებულებდა; გასაჩივრებული აქტების შესწავლისა და გამოკვლევის გარეშე გამოცემის დასტურია არქიტექტორების - ი. მ.-სა და ბ. ჩ.-ს მიერ შედგენილი ა.-ს ქ. NXX-ში მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობასთან დაკავშირებით ქალაქგეგმარებითი მოსაზრებები, რომლის თანახმად, ა.-ს ქუჩის საცხოვრებელი უბანი წარმოადგენს გადატვირთულ ურბანულ გარემოს, უბნის ფართობის, მოსახლეობის სავარაუდო რაოდენობის, განაშენიანების სიმჭიდროვის მახასიათებლებით. მოსაზრების თანახმად, აბსოლუტურად გაუმართავია



უბნის შიდა სატრანსპორტო სისტემა, კერძოდ, ა.-ს ქუჩის ორზოლიანი სავალი ნაწილი იყოფა ორ არათანაბარ განშტოებად (ა.-ს ქუჩად და ა.-ს ქუჩის შესახვევად) და მათი ჩიხურობა სერიოზულ უხერხულობასთან ერთად დიდ საშიშროებას უქმნის მოსახლეობას სახანძრო უსაფრთხოების და გადაუდებელი სამედიცინო მომსახურების თვალსაზრისითაც. ამასთან, ქუჩების სავალი ნაწილის ერთი ზოლი ტროტუარით მუდმივად არის დაკავებული დროებით მომსვლელთა და მცხოვრებელთა ავტოსადგომებით, რაც ქმნის მუდმივ საცობებს და შეუღწევადობას უბნის საცხოვრებელ სივრცეში. უბნის სატრანსპორტო სისტემის მოთხოვნილი გამტარიანობა შეადგენს 1000 ერთ/სთ -ში, რაც პრაქტიკულად ვერ უზრუნველყოფს სტიქიური სადგომებისაგან, თუნდაც არსებული ქუჩების გამოთავისუფლებას. სწორედ ა.-ს ქუჩის გამტარუნარიანობის სიმწირით არის გამოწვეული ჭ.-ს გამზირზე მიერთების კვანძში მუდმივად არსებული საცობებიც; პროექტი აუცილებლად უნდა შეივსოს უბანში არსებული მოძველებული მიწისქვეშა საინჟინრო კომუნიკაციებთან მიერთების პირობებით (განსაკუთრებით კანალიზაციების საკითხი), რომელიც ოფიციალურად იქნება გაცემული ქალაქის შესაბამისი სამსახურების მიერ. არსებულ მოშლილ ურბანულ გარემოში მკვეთრად გაზრდილი პარამეტრების მქონე ახალი მშენებლობა კიდევ უფრო მეტად დაამძიმებს ისედაც გაუსაძლის საცხოვრებელ პირობებს. ეჭვს იწვევს მიმდებარე განაშენიანების ინსოლირებასა და განათებულობაზე მშენებარე სახლის ზეგავლენა (ტ.1; ს.ფ. 33-41).

ასევე, აღსანიშნავია საქმეში წარმოდგენილი ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 18 აგვისტოს NXXXXXXXXX დასკვნაც, რომლის თანახმად, 1. ქ. თბილისში ა.-ს შესახვევის NXX-ში, ა.-ს ქუჩა ქ. NXX და NXX-ში მდებარე 2014 წლის 18 მარტის NXXXXXXXX ბრძანებით შეთანხმებული მრავალფუნქციური შენობის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი არ შეესაბამება ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესით“ განსაზღვრულ მოთხოვნებს, კერძოდ: მშენებარე შენობის მიმდებარედ არსებული ა.-ს ქუჩის უდიდესი სიგანე შეადგენს 8 მეტრს, შესაბამისად, შენობის „H“ ღერძზე მდებარე საანგარიშო ზედაპირის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე იქნება $(8:2+3.36):0,4=18,4$ მეტრი ნაცვლად პროექტით განსაზღვრული $66,0+1,7=67,7$ მეტრისა; მშენებარე შენობის მიმდებარედ არსებული ა.-ს ქუჩის შესახვევის უდიდესი სიგანე შეადგენს 10,5 მეტრს, შენობის „A“ ღერძზე „7-8“ ღერძებში მდებარე საანგარიშო ზედაპირის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე იქნება $10,5:2+1,92:0,4=17,93$ მეტრი ნაცვლად პროექტით განსაზღვრული $63,55+7.35=70.9$ მეტრისა; „6-7“ და „8-9“ ღერძებში მდებარე საანგარიშო ზედაპირის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე იქნება $(10,5:2+3.37):0,4=21.55$ მეტრი ნაცვლად პროექტით განსაზღვრული $63,55+7,35+70,9$ მეტრისა; ექსპერტიზის ჩატარების პერიოდისათვის საჯარო რეესტრში დაფიქსირებული მონაცემების მიხედვით, მშენებარე შენობის „9“ და „10“ ღერძებზე „A“-„G“ ღერძებს შორის მდებარე საანგარიშო ზედაპირი წარმოადგენს



სამეზობლო საზღვრის მხარეს სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში მდებარე ზედაპირს, რომელიც აღნიშნული წესების მოთხოვნის თანახმად, უნდა იყოს ყრუ ყოველგვარი ხვრეტის გარეშე. წარმოდგენილ პროექტში კი აღნიშნულ საანგარიშო ზედაპირზე დაპროექტებულია ღია ნაწილები, ღიობები, აივნები, ტერასები და ა.შ. ზედაპირის მთელ სიმაღლეზე, რაც ეწინააღმდეგება წინამდებარე წესების მოთხოვნებს.

მშენებარე შენობის „1“ ღერძზე „I“-„F“ ღერძებს შორის მდებარე საანგარიშო ზედაპირი წარმოდგენს სამეზობლო საზღვრის მხარეს სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში მდებარე ზედაპირს, რომელიც აღნიშნული წესების მოთხოვნის თანახმად, ასევე უნდა იყოს ყრუ ყოველგვარი ხვრეტის გარეშე. წარმოდგენილ პროექტში კი აღნიშნულ საანგარიშო ზედაპირზე დაპროექტებულია ღია ნაწილები, +10,5 ნიშნულიდან +27,0 ნიშნულის ჩათვლით, რაც ეწინააღმდეგება წინამდებარე წესების მოთხოვნებს.

ამავე ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, 2. საპატრულო პოლიციის მიერ შედგენილი რეაგირების ოქმებიდან და წარმოდგენილ ფოტოილუსტრაციაზე დაყრდნობით შესაძლებელია დასკვნის გაკეთება, რომ ქ. თბილისში, ა.-ს ქ.NXX-XX-ში და ა.-ს შესახვევის NXX-ში მდებარე 1831 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდიNXX.XX.XX.XXX.XXX) ამხანაგობა „ა. XX-ის“ მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობაზე არ არის სრულყოფილად დაცული სამუშაოთა უსაფრთხოდ წარმოების ნორმების და წესების III-4-80*-ით გათვალისწინებული მოთხოვნები (ტ.III; ს.ფ. 195-200).

ყოველივე ზემოაღნიშნულის საპირისპიროდ, გასაჩივრებული აქტების დასაბუთებულობის დასტურად, ადმინისტრაციულ ორგანოთა წარმომადგენლები მიუთითებენ, რომ აქტებში ჩამოთვლილია ის სამართლებრივი საფუძვლები, რასაც დაეყრდნო ადმინისტრაციული ორგანო. აღნიშნულის საპასუხოდ კი სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ აქტის დასაბუთებულად მიჩნევისათვის სრულებითაც არ კმარა მასში მხოლოდ კანონმდებლობის ცალკეული ნორმების მოხმობა, რადგან, დასაბუთება გულისხმობს როგორც სამართლებრივ, ასევე ფაქტობრივ დასაბუთებას, ფაქტობრივ დასაბუთებას კი გასაჩივრებული აქტები საერთოდ არ შეიცავენ, რაც ესოდენ საჭირო და მნიშვნელოვანია სამშენებლო სფეროსთან დაკავშირებული აღმჭურველი აქტებისათვის; აქტის დასაბუთება კი დიდწილად განაპირობებს აქტის კანონიერებას. ამასთან, აქტების სამართლებრივ დასაბუთებასთან დაკავშირებით პალატა მუთითებს, რომ გასაჩივრებულ აქტებში სხვადასხვა სამართლებრივ საფუძვლებთან ერთად, რომლებიც ზოგადად საერთოა მსგავსი საკითხებისთვის, მითითებულია ისეთი ნორმებიც, რომლებიც პირადად არ არეგულირებენ განსახილველ საკითხს და პირიქით, არ არის მითითებული ის ნორმები, რომლებიც უშუალოდ აწესრიგებენ სადავო საკითხს. მაგ: მერის განკარგულებაში მოყვანილია 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 25-ე და 26-ე მუხლები, რომლებიც ითვალისწინებენ სპეციალური ზონალური შეთანხმების პროცედურებს და სპეციალური საბჭოს



ფუნქციებს, მაშინ, როცა კოეფიციენტის მაჩვენებლების გადამეტების საკითხს არეგულირებს აღნიშნული წესების 24-ე მუხლი, რომელიც აქტების სამართლებრივ საფუძვლად მოხსენიებული არ არის. არქიტექტურის სამსახურის ბრძანებაში კი მოხსენიებულია შესაბამისი საკანონმდებლო/კანონქვემდებარე აქტების მხოლოდ დასახელებები საკითხის გადასაწყვეტად საჭირო კონკრეტული ნორმებისა და დებულებების მითითების გარეშე. ამდენად, შესაძლოა ითქვას, რომ გასაჩივრებული აქტები სამართლებრივადაც დაუსაბუთებელია.

ყოველივე ზემოაღნიშნული ნათლად ადასტურებს, რომ გასაჩივრებული აქტები გამოცემულია საქმის გარემოებათა, მათ შორის სპეციალისტებისა და ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებული მნიშვნელოვანი გარემოებების გამოკვლევისა და შესწავლის გარეშე. ამასთან, გასათვალისწინებელია ისიც, რომ საცხოვრებელ ზონა 6-ში კანონმდებლობით დადგენილი $q_2=2,5$ უკვე გაზრდილი იყო 4,0-მდე და ამ პირობებში განხორციელდა სადავო აქტით კოეფიციენტის გაზრდა 8,0-მდე, რაც აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს კოეფიციენტების გადამეტების დასაბუთების უფრო მეტ ვალდებულებას, საკითხის უფრო სიღრმისეულად შესწავლასა და გამოკვლევას აკისრებდა, რაც მის მიერ არ განხორციელებულა.

რაც შეეხება მოწინააღმდეგე მხარის - სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის წარმომადგენლის მოსაზრებას, რომ მათ უფლება ჰქონდათ აქტი გამოეცათ დასაბუთების გარეშე, რადგან აქტი გამოიცა განმცხადებლის მოთხოვნით და სზაკ-ის 53-ე მუხლის მე-7 ნაწილის თანახმად, წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არ საჭიროებს დასაბუთებას, თუ ის გამოცემულია დაინტერესებული მხარის მოთხოვნის საფუძველზე და არ ზღუდავს მესამე პირების კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს, სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს აღნიშნულს და განმარტავს: ზემოაღნიშნული ნორმის დისპოზიცია შედგება ორი ნაწილისაგან, პირველი ნაწილი ითვალისწინებს გარკვეული მოქმედების განხორციელების შესაძლებლობას (აქტის დასაბუთების გარეშე გამოცემა), იმ პირობით, თუ სახეზე იქნება ნორმის მეორე ნაწილით გათვალისწინებული გარემოებები (თუ აქტი გამოცემულია დაინტერესებული მხარის მოთხოვნის საფუძველზე და არ ზღუდავს მესამე პირების კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს); ამასთან, მეორე ნაწილი, თავის მხრივ, შეიცავს ორ პირობას და ეს პირობები არა ალტერნატიული, არამედ კუმულაციურია; ანუ, შესაძლებელია აქტი გამოიცეს დასაბუთების გარეშე, თუ: 1) მის გამომცემს ითხოვს დაინტერესებული მხარე და 2) ამავდროულად, ეს აქტი არ უნდა ზღუდავდეს სხვა პირების კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს. განსახილველ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოკვლეული არ იყო, არსებობდა თუ არა ზემოაღნიშნული ნორმის დისპოზიციის მეორე ნაწილის მეორე პირობა - აქტი ზღუდავდა თუ არა მესამე პირების კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს. საქმის მასალებით კი დადგენილია, რომ აქტის მიმართ მოსარჩელეს (აპელანტს) გააჩნია კანონიერი ინტერესი, ანუ აქტი შესაძლოა ზღუდავდეს



მის უფლებებსა და კანონიერ ინტერესებს, ასევე სხვა პირების ინტერესებს, რის გამოც, სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენლის ზემოაღნიშნულ განმარტებას.

რაც შეეხება მე-3 პირის დ. ს.-ს წარმომადგენლისა და ასევე, მოწინააღმდეგე მხარეთა წარმომადგენლების მითითებას იმაზე, რომ გასაჩივრებული აქტების მიმართ მე-3 პირებს გააჩნიათ კანონიერი ნდობა და აქტების ბათილად ცნობით მათ მიადგებათ ზიანი, სააპელაციო პალატა განმარტავს: სზაკ-ის მე-60¹ მუხლის მე-4 ნაწილის 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 პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. მე-5 ნაწილის თანახმად, 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 მიადგება ზიანი. კანონიერი ნდობა არ არსებობს, თუ მას საფუძვლად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება.

პალატის მოსაზრებით, ცალსახაა, რომ სახეზეა აღმჭურველი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, რომელთა საფუძველზეც განხორციელდა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება - დაიწყო და მიმდინარეობს უძრავი ნივთის მშენებლობა. თუმცა, ზემოაღნიშნული ნორმა, იმ აღმჭურველი აქტის ბათილად ცნობის აკრძალვასთან ერთად, რომლის მიმართაც არსებობს კანონიერი ნდობა, ითვალისწინებს გამონაკლისს, როდესაც, მიუხედავად კანონიერი ნდობისა, შესაძლებელია აღმჭურველი აქტის ბათილად ცნობა. ამგვარი ლეგიტიმური გამონაკლისია, თუ აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. აღნიშნული წარმომადგენს ადმინისტრაციული სამართლის მეცნიერებაში დამკვიდრებულ და აღიარებულ კანონიერი ნდობისა და კანონიერების პრინციპის შეპირისპირების გამოხატულებას. ამდენად, კანონიერი ნდობის უფლებით აქტის ადრესატი დაცულია იმ ვითარებაში, როცა მისი ნდობის უფლება კონფლიქტშია მხოლოდ კანონიერების პრინციპთან, მაგრამ თუ ამავდროულად აქტი მესამე პირის კანონიერი ნდობის უფლებას არსებითად არღვევს, შეუძლებელია პრიორიტეტულად იქნეს განხილული აქტის ადრესატის კანონიერი ნდობის უფლება სხვა, მესამე პირთა კანონიერი ნდობის უფლების იგნორირების ხარჯზე. ნორმის ამგვარი განმარტება წინააღმდეგობაში მოდის როგორც საჯარო მმართველობის კანონიერებისა და ადამიანის უფლებების დაცვის სტანდარტებით, ისე სამართლიანი მართლმსაჯულების განხორციელების ვალდებულებასთან (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება Nბს-428-423(2კ-14)). განსახილველ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ არის გამოკვლეული წინამდებარე გადაწყვეტილების სამოტივაციო



ნაწილში მითითებული ზემოაღნიშნული გარემოებები, რაც, ამ ეტაპზე, გამორიცხავს სააპელაციო სასამართლოს მიერ იმის ზუსტად გარკვევის შესაძლებლობას, გადასწონის თუ არა კანონიერი ნდობის პრინციპი კანონიერების/კანონიერი მმართველობითი საქმიანობის პრინციპს, ეს კი აქტების სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნობის დამატებითი და მნიშვნელოვანი საფუძველია. სასამართლო მხოლოდ მაშინ შეძლებს ზემოაღნიშნულ პრინციპთა კონკურენციის საკითხის არსებითად გადაწყვეტას, როდესაც ადმინისტრაციული ორგანო სათანადოდ გამოიკვლევს საქმის გარემოებებს და გამოკვეთს დაინტერესებულ პირთა, ასევე სახელმწიფო და საზოგადოებრივ ინტერესებს გასაჩივრებული აქტების მიმართ და სასამართლოს შესაძლებლობა ექნება, შეუპირისპიროს ერთმანეთს ზემოაღნიშნული ინტერესები (აქტის ადრესატისა და სხვა დაინტერესებულ პირთა, ასევე სახელმწიფო და საზოგადოებრივი ინტერესები) და გადაწყვიტოს, თუ კონკრეტული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, რომელს მიაჩნია უპირატესობა.

ასევე, განსახილველი დავის ფარგლებში, პალატას მიზანშეწონილად მიაჩნია განმარტოს კოეფიციენტების გადამეტების საკითხის განხილვის ჭრილში ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის როლის შესახებაც, რომელსაც დიდი მნიშვნელობა ენიჭება კოეფიციენტების გაზრდის საკითხის გადაწყვეტისას. მოცემულ შემთხვევაში, ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის 2011 წლის 1 ივნისის სხდომაზე განხილულ იქნა ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ა.-ს შესახვევში, NXX-სა და ა.-ს ქუჩა NXX-XX-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი NXX.XX.XXX.XXX) ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის საკითხი. კომისიამ, ზემოხსენებული მიზნით, ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდაზე თანხმობა გასცა. არსებული ტერიტორიის განაშენიანების კოეფიციენტი და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვრა $k_1=0,5$; $k_2=8,0$ -ით. აღნიშნული კომისიის 2011 წლის 1 ივნისის N21 სხდომის ოქმის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მერიის 2011 წლის 8 ივნისის №XXXX განკარგულებით ქ. თბილისში, ა.-ს შესახვევში, NXX-სა და ა.-ს ქუჩა NXX-XX-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი NXX.XX.XXX.XXX) მრავალფუნქციური შენობის განსათავსებლად, განაშენიანების კოეფიციენტისა და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (k_2) გადამეტების მიზნით, გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საპროექტო წინადადებით, წარდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაზღვრა $k_1=0,5$; $k_2=8,0$ -ით. ამავე განკარგულებით ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს დაევალა შესაბამისი აქტების გამოცემისას კომისიის რეკომენდაციების გათვალისწინება. ანუ, მოცემულ ტერიტორიაზე კანონმდებლობით დადგენილი კოეფიციენტი $k_2=2,5$ (რომელიც უკვე გაზრდილი იყო და k_2 განსაზღვრული იყო 4,0-ით) გაიზარდა და გახდა $k_2=8,0$. ამდენად, ერთ-ერთ გასაჩივრებულ აქტს - ქალაქ თბილისის მერის 2011 წლის 8 ივნისის №1184 განკარგულებას საფუძვლად დაედო ზემოაღნიშნული კომისიის დასკვნა. შესაბამისად, მერის სადავო აქტი დაეფუძნა



კომისიის დასკვნას და გასაჩივრებული აქტის კანონშესაბამისობა მთლიანადაა დამოკიდებული კომისიის დასკვნის დასაბუთებულობაზე. საქმეში არსებული კომისიის დასკვნის თანახმად დგინდება, რომ დღის წესრიგის 23-ე საკითხად განიხილებოდა ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ა.-ს შესახვევში, NXX-სა და ა.-ს ქუჩა NXX-XX-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი NXX.XX.XXX.XXX) მრავალფუნქციური შენობის განთავსების მიზნით, ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის შესახებ. ასევე დგინდება, რომ საკითხის დადებითად გადაწყვეტას მხარი დაუჭირა 6-მა წევრმა, ხოლო წინააღმდეგი იყო 1 წევრი (სხდომას ესწრებოდა 7 წევრი); თუმცა, კომისიის სხდომის ოქმი ოდნავადაც არ შეიცავს რაიმე დასაბუთებას, თუ რატომ იყო საჭირო კოეფიციენტების დადგენილი პარამეტრების გადამეტება, იგი ძალიან მშრალი და ნაკლებინფორმაციულია, მაშინ როდესაც, დადგენილი პარამეტრების გაზრდა განსაკუთრებულ დასაბუთებას საჭიროებს, რათა ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება შესაბამისობაში იყოს სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ კანონთან, საკრებულოს N4-13 გადაწყვეტილებასთან, როგორც საკითხის მარეგულირებელ სპეციალურ კანონმდებლობასთან და სხვა რელევანტურ საკანონმდებლო/კანონქვემდებარე აქტებთან, რათა არ მოხდეს ქალაქის სპონტანური, სტიქიური განვითარება, რომელსაც არ გააჩნდება სათანადო ინფრასტრუქტურული მხარდაჭერა, რათა არ შეილახოს როგორც მინიმუმ სადავო ობიექტის მომიჯნავედ მაცხოვრებელთა, ასევე პოტენციურად მოსახლეობის უფრო მართო ფენის უფლებები და კანონიერი ინტერესები, სახელმწიფო და საზოგადოებრივი ინტერესები. კომისიის დასკვნის დასაბუთებულობა გულისხმობს მერიის აქტის დიდწილად კანონიერებას, რადგან მერის აქტი, როგორც ზემოთ აღინიშნა, მთლიანად ეყრდნობა კომისიის დასკვნას. არსებული მრავალწლიანი სასამართლო პრაქტიკის ანალიზის შედეგად პალატა ასკვნის, რომ სამწუხაროდ, თითქმის ყოველთვის, კანონმდებლობით დადგენილი კოეფიციენტების გადამეტება შესაბამისი ორგანოების მხრიდან არ საბუთდება და გამოთქვამს იმედს, რომ მომავალში აღმოიფხვრება ამგვარი მანკიერი პრაქტიკა. ამგვარ პირობებში კი, უდიდესი მნიშვნელობა ენიჭება ადმინისტრაციული მართლმსაჯულების უმთავრეს ფუნქციას - განახორციელოს მმართველობითი საქმიანობის სასამართლო კონტროლი, დაუდგინოს ამ საქმიანობის განმახორციელებელთ საქმიანობის სწორი სამართლებრივი სტანდარტები, ამ კონტროლის ფარგლებში, ადმინისტრაციული ორგანოს მოქმედებები მოაქციოს კანონმდებლობის ჩარჩოებში და აიძულოს იგი თავისი შემდგომი საქმიანობა წარმართოს სწორედ ამ კუთხით. სააპელაციო პალატის წინამდებარე გადაწყვეტილებაც სწორედ ამ მიზანს ემსახურება.

პალატა განმარტავს, რომ იმისათვის, რათა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა



შეფასების შედეგად, იმისათვის, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს დაუსაბუთებელი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიღება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ხოლო, მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

ამავე კოდექსის 53-მე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლით განსაზღვრულია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევა ადმინისტრაციულ წარმოებაში, რომლის თანახმად, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: გამოითხოვოს დოკუმენტები, შეაგროვოს ცნობები, მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს, დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი, დანიშნოს ექსპერტიზა.

ამდენად, სადავო საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანოები ვალდებულნი არიან სრულფასოვნად გამოიყენონ მათთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილება მიიღონ კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით, რა დროსაც უნდა გამოიყენონ კანონმდებლობით გათვალისწინებულ ყველა ღონისძიება, რათა მმართველობითი ღონისძიების განხორციელების შედეგად არ დარჩეს კითხვის ნიშნები და არ მოხდეს დაინტერესებული მხარის ინტერესის ან უფლების უკანონო ან დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, იმისათვის, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული



ორგანოს დაუსაბუთებელი დასკვნის გაკეთება. ამდენად, ადმინისტრაციულ ორგანოებს ეძლევათ შესაძლებლობა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სათანადო გამოკვლევის შედეგად მიიღონ კონკრეტული შემთხვევისათვის სათანადო გადაწყვეტილება.

სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. აღნიშნულ მუხლში მოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის სავალდებულო წინაპირობები, რომლებიც მათი რეალიზების თვალსაზრისით, ამ მუხლში არა კუმულაციური, არამედ, ალტერნატიული სახით არის წარმოდგენილი. ამასთან, არსებით დარღვევად ჩაითვლება ისეთი დარღვევა, რომელსაც შეეძლო არსებითი გავლენა მოეხდინა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებაზე.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე, რომლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად ცნოს იგი და ადმინისტრაციულ ორგანოს დაავალოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4-ე მუხლის გამოყენება სასამართლოს შეუძლია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, ხოლო ეს გარემოებები იმდენად სპეციფიური, იმდენად არსებითი მნიშვნელობისაა, რომ მათი შემოწმება და შეფასება სასამართლოსათვის შეუძლებელია, კონკრეტული გარემოებების გამოკვლევა და შეფასება შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებას წარმოადგენს, რის გამოც სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას, გამოიკვლიოს და სათანადოდ შეაფასოს საქმის გარემოებები, რომ აღნიშნულით იგი შესაძლებელია შეიჭრას მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებაში.

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ზემოთ აღნიშნული გარემოებები, გასაჩივრებულ აქტებთან მიმართებით, ასაბუთებენ ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი



აქტის ბათილობის წანამდღვრების არსებობას; კერძოდ, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მომზადების და გამოცემის წესის ისეთ არსებით დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაში, მოცემულ საკითხზე შესაძლოა მიღებულიყო სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

6. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს. შესაბამისად, ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს ი. მ.-ს სააპელაციო საჩივარი, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 01 ოქტომბრის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებული უნდა იქნას ახალი გადაწყვეტილება და ი. მ.-ს სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ: სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მერიის 2011 წლის 08 ივნისის N1184 განკარგულება, ასევე ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 18 მარტის NXXXXXXX ბრძანება და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიასა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს უნდა დაევალოთ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული და საქმისათვის სხვა არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ, კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში გამოსცენ ახალი აქტები.

7. პროცესის ხარჯები:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 10.2 მუხლის შესაბამისად პალატა განმარტავს, რომ თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც. პალატა მიიჩნევს, რომ ი. მ.-ს მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 100 (ასი) ლარისა და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი 150 (ასორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიასა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს.

რაც შეეხება სააპელაციო საჩივარში აპელანტის წარმომადგენლის მიერ დაყენებულ შუამდგომლობას სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე და 53-ე მუხლების საფუძველზე პროცესის ხარჯების მოწინააღმდეგე მხარისათვის დაკისრების შესახებ,



სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ პროცესის ხარჯებიდან სასამართლო ხარჯების საკითხი ზემო აზნავეში უკვე გადაწყვეტა სააპელაციო სასამართლომ, ხოლო რაც შეეხება არასასამართლო ხარჯებს, რომელიც პროცესის ხარჯების შემადგენელი ნაწილია, ამ ნაწილში შუამდგომლობა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ვინაიდან მხარის მიერ არ იქნა მითითებული კონკრეტული არასასამართლო ხარჯების სახეობის, მათი ოდენობების შესახებ და ასევე, არ იქნა წარმოდგენილი სათანადო მტკიცებულებები.

IV

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 32.4-ე, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 389-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ი. მ.-ს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 01 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ი. მ.-ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მერიის 2011 წლის 08 ივნისის N1184 განკარგულება, ასევე ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 18 მარტის NXXXXXXX ბრძანება და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიასა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს დაევალოთ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული და საქმისათვის სხვა არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ, კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში გამოსცენ ახალი აქტები;
5. ი. მ.-ს მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 100 (ასი) ლარისა და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი 150 (ასორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება სოლიდარულად დაეკისროთ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიასა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს;



6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა).

მოსამართლე:

შოთა გეწაძე