მოხსენებითი ბარათი

გაცნობებთ, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილების (საქმე #ბს-930-922(2კ-16)) აღსრულება დაევალა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიასა და სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს. აღნიშნულთან დაკავშირებით, გთხოვთ, გაითვალისწინოთ შემდეგი გარემოებები:

ქ. თბილისის მერიის 2011 წლის 8 ივნისის #1184 განკარგულებით ქ. თბილისში, ატენის შესახვევში #16-სა და ატენის ქუჩა #17-19-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: #01.14.14.011.083) მრავალფუნქციური შენობის განსათავსებლად, განაშენიანების კოეფიციენტისა და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) გადამეტების მიზნით, გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საპროექტო წინადადებით, წარდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაღზვრა კ1=0,5; კ2=8,0. აღნიშნული განკარგულების საფუძველზე, სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 18 მარტის #1176181 ბრძანებით შეთანხმდა ქ. თბილისში, ატენის შესახვევის #16-ში, ატენის ქ. #17-სა და ატენის ქ. #19-ში თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური შენობის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი და დადგინდა მშენებლობის ნებართვისა და სანებართვო მოწმობის გაცემა.

2016 წლის 13 ოქტომბერს, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის გადაწყვეტილებით, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის 2011 წლის 8 ივნისის #1184 განკარგულება და სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 18 მარტის #1176181 ბრძანება და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიასა და სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს დაევალა ახალი აქტების გამოცემა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების შესწავლისა და გამოკვლევის შემდეგ, კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში.

სააპელაციო სასამართლოს ზემოთ აღნიშნული გადაწყვეტილება ძალაში დარჩა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილებით (საქმე #ბს-930-922(2კ-16)). თუმცა, <u>საკასაციო სასამართლომ საკუთარ გადაწყვეტილებაში ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიისა და სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას გამოსაყენებელ კანონთან დაკავშირებით განმარტა, რომ „თუ ახალი კანონით განმცხადებელი ვეღარ ახდენს უფლების რეალიზაციას, ადმინისტრაციულ ორგანოს შეუძლია გამოიყენოს განცხადების წარდგენის დროს მოქმედი კანონი, რომლითაც განმცხადებელი უფლებამოსილი იყო მოეთხოვა ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდა, რის საფუძველზეც მოხდებოდა კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის გაცემა, ხოლო ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი იყო განაშენიანების კოეფიციენტისა და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) გადამეტების მიზნით გაეცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება“.</u>

გარდა ამისა, ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის #4-13 გადაწყვეტილების 33.7 მუხლის თანახმად, „იმ ობიექტებზე, რომელთა მიმართაც წინამდებარე წესების ძალაში შესვლამდე დაწყებულია მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურა, ვრცელდება განაცხადის შეტანის მომენტისათვის მოქმედი რეგულირება.“ ამასთან, საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57-ე დადგენილების 99.1 მუხლი განსაზღვრავს, რომ „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.“

ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, გთხოვთ, საქართველოს სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 13 ოქტომბრის და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილების საფუძველზე ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას, იხელმძღვანელოთ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2001 წლის 1 აგვისტოს #8-13 გადაწყვეტილებით, რომელიც მოქმედება განაცხადის შეტანის მომენტისათვის, და მასში განსაზღვრული წესების შესაბამისად, ატენის შესახვევში #16-სა და ატენის ქუჩა #17-19-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: #01.14.14.011.083) მრავალფუნქციური შენობის განსათავსებლად, განაშენიანების კოეფიციენტისა და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) გადამეტების მიზნით, გასცეთ სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება და განსაზღვროთ კ1=0,5; კ2=8,0.

ამასთან, გთხოვთ, გაითვალისწინოთ, რომ საკასაციო სასამართლომ 2017 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილებაში განმარტა, რომ <u>„ადმინისტრაციულმა ორგანოებმა საკითხის ხელახლა განხილვისას, აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ადრესატთა და მოსარჩელის რეალური ინტერესების, ასევე, აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად გამოცხადებით ადრესატებისადმი მიყენებული ზიანისა და ამ აქტის ბათილად გამოუცხადებლობით მოსარჩელისთვის მიყენებული ზიანის შეპირისპირების საფუძველზე უნდა მიიღოს სათანადო გადაწყვეტილება. ადმინისტრაციული ქმედების დროს საჭიროა ურთიერთსაპირისპირო ინტერესების ერთმანეთთან სწორი ურთიერთშეფარდება. მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელე მიუთითებს მთლიანად ატენის ქუჩის მაცხოვრებელთა უფლებების დარღვევაზე, სარჩელი წარდგენილი აქვს და მოსარჩელე მხარეს წარმოადგენს მხოლოდ ერთი პირი - ირინე მენაბდე.“</u> შესაბამისად, გთხოვთ, ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა მოახდინოთ მხოლოდ ირინე მენაბდისა და ამხანაგობა „ატენი 19“-ის ინტერესების შეპირისპირების საფუძველზე.

გარდა ამისა, გთხოვთ, ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას გაითვალისწინოთ, რომ 2006 წლიდან 350-ზე მეტი მაცხოვრებელი დღემდე დავრჩით უსახლკაროდ. უსახლკაროდ და უსახსროდ დარჩენილი ამხანაგობის დამფუძნებლები დაქირავებული საცხოვრებელი სახლის ქირის გადახდამ უკიდურეს გაჭირვებაში ჩაგვაყენა. ზოგ დამფუძნებელს ქირის გადაუხდელობის გამო ხშირად უწევს საცხოვრებელის გამოცვლა. ზოგს მკურნალობის, ექიმის და წამლის ფულიც კი არ აქვს. რამდენიმე დამფუძნებელი მძიმედ დაავადდა, უსახსრობის გამო ჯეროვნად ვერ იმკურნალა და გარდაიცვალა. გვყავს ორი მძიმედ დაავადებული, რომლებიც უსახსრობის გამო სამკურნალო დაწესებულების ნაცვლად ლოგინად ჩავარდნილები სახლში მკურნალობენ.

2009 წელს ამხანაგობის მიერ ჩატარებულ იქნა ქვაბულის მიმდებარედ არსებული კომუნიკაციების მონიტორინგი, შესწავლილ იქნა არსებული გრუნტები და ჩატარებული იქნა საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა. საპროექტო ჯგუფის კვლევა, ქვაბულის კედლებისა ჩამონგრევის საფრთხისა და მასთან დაკავშირებული შედეგების კუთხით, საგანგაშო იყო. არსებული მდგომარეობიდან გამომდინარე, ქვაბულის კედლებსა და მიმდებარედ არსებული გზის საფარსა და შენობა-ნაგებობებს საფრთხე ემუქრებოდა. საპროექტო გადაწყვეტილების მიხედვით შენობის

დაფუძნება აუცილებელი გახდა ხიმინჯოვანი საძირკვლებით კლდოვან ქანებზე, რაც თავის მხრივ გამორიცხავდა ირგვლივ არსებულ შენობა-ნაგებობებზე ზეგავლენას. სავალდებულო რეკომენდაცია გახდა ქვაბულის მიმდებარე გზის სავალ ნაწილზე მძიმე ტექნიკის და სატვირთო ავტომობილების მოძრაობის აკრძალვა ქვაბულის გამაგრებამდე. იძულებული ვიყავით სასწრაფოდ დაგვემუშავებინა ქვაბულის კედლების გამაგრების პროექტი და ქვაბულის კედლების გამაგრების გადაუდებელი კონსტრუქცია. ამხანაგობა იძულებული გახდა, ქვაბულის კედლების გამაგრების მიზნით, მომხდარიყო არსებული დამტკიცებული პროექტის კორექტირება, ქვაბულის კედლების კორექტირებული პროექტის მოთხოვნების შესაბამისად.

ჩვენ მიერ მომზადებული იქნა ახალი ბიზნეს და საინვესტიციო პროექტი, ქალაქისა და მოსახლეობის ინტერესების თანხვედრით. 8 კოეფიციენტზე გაანგარიშებული პროექტით მოვიპოვეთ დაფინანსება სესხის სახით. პროექტი გახდა რეალური მისი განხორციელებისათვის და მოსახლეობის მძიმე სოციალური საკითხის გადაწყვეტისათვის. თუმცა, 2011 წლის 8 ივნისის #1184 განკარგულებისა და 2014 წლის 18 მარტის #1176181 ბრძანების ბათილად ცნობის შედეგად, ვერ სრულდება მშენებლობის პროცესი და ამხანაგობა ვერ ახერხებს აღებული სესხის მომსახურებას, რამდენადაც სესხის დაფარვა უნდა მომხდარიყო აშენებული ფართების გაყიდვიდან მიღებული თანხით. მშენებლობის შეჩერების გამო ყოველდღიურად იზრდება ამხანაგობის ზიანი, კერძოდ, სამშენებლო და სესხის მომსახურების ხარჯი. ასევე, მოგახსენებთ, რომ აღნიშნული სესხის უზრუნველსაყოფად დატვირთულია ამხანაგობა „ატენი 19“-ის ქონება. იმ შემთხვევაში, თუ მშენებლობა არ დასრულდება უმოკლეს ვადებში 8 კოეფიციენტზე გაანგარიშებული პროექტის შესაბამისად, კრედიტორი სესხის თანხის ამოღების მიზნით, ამხანაგობის მთელს ქონებას მიაქცევს აღსასრულებლად. შედეგად, 350-ზე მეტი უსახლკაროდ დარჩენილი მაცხოვრებელი ვერ მიიღებს მათთვის განკუთვნილ ფართს და მათი სოციალური მდგომარეობა უკიდურესად გაუარესდება.

გარდა ამისა, ამხანაგობას აქვს მიმდინარე სასამართლო დავები მესამე პირებთან, რომლებიც აცხადებენ, რომ სადავო ობიექტში შეიძინეს გარკვეული უძრავი ქონება იმ მშენებლისგან, რომელიც 2009 წლამდე გვპირდებოდა კორპუსის აშენებას. ჩვენთვის უცნობია რა გადაწყვეტილებას მიიღებს სასამართლო აღნიშნულ დავებთან დაკავშირებით. მესამე პირების სარჩელების დაკმაყოფილების შემთხვევაში, ამხანაგობის წევრების ფინანსური მდგომარეობა კიდევ უფრო დამძიმდება.

ამასთან, გთხოვთ, გაითვალისწინოთ, რომ რამდენადაც საპროექტო ტერიტორიის ირგვლივ უკვე არსებობს 9-13-16-24 სართულიანი შენობები, ჩვენ მიერ რეკომენდირებული მრავალსართულიანი კომპლექსი ორგანულად ერწყმის არსებულ განაშენიანებას. საპროექტო კომპლექსი მის ირგვლივ არსებულ ნაკვეთებს არ უზღუდავს განვითარების საშუალებას და ამავე დროს მაქსიმალურად დაცულია სანიტარულ-ჰიგიენური მოთხოვნების ნორმები და წესები. კოეფიციენტის გაზრდით კორექტირებული პროექტი უზრუნველყოფილია მიწისქვეშა ექვს-დონიანი ავტოსადგომით 160 მანქანაზე. ასევე ატენის ქუჩიდან პირველ სართულზე განთავსებულია ღია ავტოსადგომები, რაც ატენის ქუჩის მაცხოვრებლებს საშუალებას აძლევს ტროტუარებზე არ გააჩერონ მანქანები და თავისთავად უზრუნველყოფს ქუჩაზე ავტომობილების თავისუფლად მოძრაობას, რასაც ადასტურებს ჩვენ მიერ უკვე წარმოდგენილი სატრანსპორტო დასკვნა (გაცემული ფ. პ. კონსტანტინე მჭედლიშვილის და ფ. პ. უშანგი სტურუას მიერ).

იმ შემთხვევაში, თუ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია უარს იტყვის მოთხოვნილი სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემაზე და/ან სსიპ თბილისის არქიტექტურის

სამსახურის მიერ არ მოხდება არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და შესაბამისი მშენებლობის სანებართვო მოწმობის გაცემა, ჩვენ იძულებულნი ვიქნებით საკუთარი უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დასაცავად მივმართოთ სასამართლოს და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიისგან მოვითხოვოთ 2011 წლის 8 ივნისის #1184 განკარგულებისა და 2014 წლის 18 მარტის #1176181 ბრძანების ბათილობით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება. აქვე, გთხოვთ, გაითვალისწინოთ, რომ ზემოთ მითითებული საქმის უზენაეს სასამართლოში განხილვისას, მოსამართლემ ქ. თბილისის მერიის წარმომადგენლებს ცალსახად განუმარტა, რომ იმ შემთხვევაში, თუ ქ. თბილისის მერიისა და სსიპ არქიტექტურის სამსახურის მიერ არ მოხდება ახალი სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებისა და შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის გაცემა, 2011 წლის 8 ივნისის #1184 განკარგულებისა და 2014 წლის 18 მარტის #1176181 ბრძანების ბათილობით ამხანაგობის „ატენი 19“-ის მიერ განცდილ ზიანზე სრულად პასუხიმგებელი იქნება ქ. თბილისის მერია.