ნომერი: 12-0118232692-60
თარიღი: 20.08.2018 11:08
ვადა: 19.09.2018

განმცხადებელი (დაინტერესებული პირი)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
მისამართი: შარტავას ქ. 7ა
საკონტაქტო ინფორმაცია: (+995 32) 2 72 22 22;
განცხადების N: 10-01182292713 განცხადების თარიღი: 17.08.2018
ხელმომწერი: თანამდებობა:

განცხადება/ნომენკლატურა

სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური
თავისუფალი განცხადება/წერილი

მოთხოვნის ტექსტი

გზავნილი იბა ,,დელისი 3“-ის თავმჯდომარის გიზო გოგოძის საჩივარზე ბრძ 415

დამატებითი ინფორმაცია

- ფურცლების რაოდენობა: 0
- დანართი: -
- პასუხის გაცემის ფორმა:

სსიპ-ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური
№ 12-0118232692-60
20.08.2018 : 11:08
ქ. თბილისი 0160, გ.შარტავას ქ. N7

წერილის ნომერი: **10-01182292713**
თარიღი: **17/08/2018**
პინი: **7634**

ადრესატი: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური
მისამართი: შარტავას ქ. 7

გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

გ ზ ა ვ ნ ი ლ ი

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა შესაბამისად, გეგზავნებათ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში იბა „დელისი 3“-ის თავმჯდომარის გიზო გოგოძის მიერ წარმოდგენილ №19/01180403835-01 ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით მიღებული გადაწყვეტილება – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველი მოადგილის (ვიცე-მერის) 2018 წლის 17 აგვისტოს №415 ბრძანების სახით.

დანართი: 11 (თერთმეტი) ფურცელი

პატივისცემით,

ჯუმბერ ყანდარელი

იურიდიული საქალაქო სამსახური-
ადმინისტრაციული დავების განხილვისა და
სამართლებრივი აქტების მომზადების
განყოფილება-მეორადი სტრუქტურული ერთეულის
ხელმძღვანელი (განყოფილების უფროსი)
(მოვალეობის შემსრულებელი)

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

ბრძანება №415

„17" აგვისტო 2018 წ.

იბა ,,დელისი 3"-ის თავმჯდომარის გიზო გოგოძის
ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში, 2018 წლის 9 თებერვალს, იბა ,,დელისი 3"-ის თავმჯდომარის გიზო გოგოძის მიერ წარმოდგენილ იქნა №19/01180403835-01 ადმინისტრაციული საჩივარი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის (შემდგომში - ,,არქიტექტურის სამსახური") 2018 წლის 01 თებერვლის №3803910 გადაწყვეტილების მე-11 პუნქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 180-ე და 181-ე მუხლებთან შესაბამისობის შემოწმების შემდეგ, ადმინისტრაციულმა ორგანომ განიხილა წარმოდგენილი ადმინისტრაციული საჩივარი.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე, 194-ე და 195-ე მუხლების შესაბამისად, ადმინისტრაციულ საჩივარზე გარემოებათა გამოკვლევისა და დაინტერესებულ მხარეთა მიერ მოსაზრებების წარმოდგენის მიზნით, 2018 წლის 07 მარტს გაიმართა ზეპირი მოსმენის სხდომა, რომელზეც გამოცხადდნენ: საჩივრის ავტორი, იბა ,,დელისი 3"-ის თავმჯდომარე გიზო გოგოძე და მისი წარმომადგენლები - შადიმან კორძაძე და ვეფხვია გელაშვილი, ასევე, მოწინააღმდეგე მხარის, არქიტექტურის სამსახურის წარმომადგენელი - სოფიო ჭირაქაძე.

წარმოდგენილ ადმინისტრაციულ საჩივარში აღნიშნულია, რომ არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 01 თებერვლის №3803910 გადაწყვეტილების მე-11 პუნქტი, რომლითაც მოთხოვნილია 3.7-დან 5.5-მდე გაზრდილი კ2 კოეფიციენტის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრის წარდგენა, დაუსაბუთებელი და კანონშეუსაბამოა, ვინაიდან იბა ,,დელისი 3"-ის მიერ შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის კორექტირება ხორციელდება 3.7 კ2 კოეფიციენტის ფარგლებში და არ ითვალისწინებს 3.7-დან 5.5-მდე გაზრდილი კ2 კოეფიციენტის ათვისებას.

ქ. თბილისი 0160. ჟ. შარტავას ქუჩა №7. ტელ.: (+995 32) 2 378 170. ფაქსი: (+995 32) 2 378 200

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში გამართულ ზეპირი მოსმენის სხდომაზე საჩივრის ავტორმა დააზუსტა ადმინისტრაციული საჩივარი და მოითხოვა არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 01 თებერვლის №3803910 გადაწყვეტილების მე-11 პუნქტისა და ამავე სამსახურის 2018 წლის 22 თებერვლის №3837173 გადაწყვეტილების იმ ნაწილში ბათილად ცნობა, რომლითაც იბა „დელისი 3“-ის 2017 წლის 06 ოქტომბრის №AR1547007 განცხადების განუხილველად დატოვების საფუძველი გახდა 3.7-დან 5.5-მდე გაზრდილი კ2 კოეფიციენტის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრის წარუდგენლობა.

მოწინააღმდეგე მხარის, არქიტექტურის სამსახურის წარმომადგენელი არ დაეთანხმა წარმოდგენილ ადმინისტრაციულ საჩივარს და განმარტა, რომ სადავო აქტები გამოცემულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით, რის გამოც არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძვლები.

მოცემულ საქმეზე დაინტერესებული მხარეების მოსაზრებების მოსმენის, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების, წარმოდგენილი საქმის მასალების საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა შესაბამისად გამოკვლევის შემდეგ, ადმინისტრაციული ორგანო მივიდა დასკვნამდე, რომ იბა „დელისი 3“-ის თავმჯდომარის გიზო გოგოძის ადმინისტრაციული საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

უდავო ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის 2013 წლის 26 ივნისის №25 სხდომის ოქმით თანხმობა მიეცა ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, დელისის ქ. №3-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი შენობისთვის ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდაზე და არსებული ტერიტორიის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვრა: კ2=3,7

ზემოაღნიშნული ოქმის შესაბამისად, ქ. თბილისის მერის 2013 წლის 05 ივლისის №1378 განკარგულებით გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ქ. თბილისში, დელისის ქ. №3-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი შენობისთვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) გადამეტების მიზნით და განისაზღვრა კ2 – 3.7-ით.

ასევე, უდავო ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენს, რომ იბა „დელისი 3“-მა 2013 წლის 24 ოქტომბერს №AR1172509 განცხადებით მიმართა არქიტექტურის სამსახურს ქ. თბილისში, დელისის ქ. №3-ში №01.10.15.006.048 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების მოთხოვნით.

არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 24 დეკემბრის №1056913 ბრძანებით შეთანხმდა ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი, გაიცა მშენებლობის ნებართვა და სანებართვო მოწმობა.

უდავო ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ იბა ,,დელისი 3"-ის თავმჯდომარემ გიზო გოგობერიძემ 2017 წლის 30 მაისს №AR1509629 განცხადებით მიმართა არქიტექტურის სამსახურს და მოითხოვა ქ. თბილისში, დელისის ქ. №3-ში არსებული მიწის ნაკვეთისათვის დადგენილი კ2 კოეფიციენტის გაზრდა 3.7-დან 5.5-მდე.

ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2017 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილებით (დოკუმენტი №3296976) დადებითი რეკომენდაცია მიეცა ქ. თბილისში, დელისის ქ. №3-ში არსებულ №01.10.15.006.048 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთისათვის განაშენიანების ინტენსივობის 5.5-მდე გაზრდის საკითხს.

ასევე, უდავო ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 20 ივნისის 1-1447 ბრძანებით გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ქ. თბილისში, დელისის ქ. №3-ში არსებული მიწის ნაკვეთისათვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) გადამეტების მიზნით და განისაზღვრა: კ2 – 5.5. ქ. თბილისის მერის 2017 წლის 30 აგვისტოს №1-1919 ბრძანებით კი, შეტანილ იქნა ცვლილება ზემოაღნიშნული ბრძანების მე-2 და მე-3 პუნქტებში, ხოლო მე-4 და მე-5 პუნქტები ბათილად იქნა ცნობილი.

უდავო ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენს, რომ იბა ,,დელისი 3"-ის თავმჯდომარემ გიზო გოგობერიძემ 2017 წლის 04 სექტემბერს №AR1537079 განცხადებით მიმართა არქიტექტურის სამსახურს და მოითხოვა ქ. თბილისში, დელისის ქ. №3-ში არსებული №01.10.15.006.048 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთისათვის 3.7-მდე გაზრდილი კ2 კოეფიციენტის მოსაკრებლის გადახდის განაწილვადება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2017 წლის 28 სექტემბრის №36.17.694 განკარგულებით მიზანშეწონილად იქნა მიჩნეული და გადაწყდა იბა ,,დელისი 3"-ისთვის 3.7-მდე გაზრდილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მოსაკრებლის გადახდის განაწილვადება 2019 წლის 25 დეკემბრის ჩათვლით. აღნიშნული განკარგულების საფუძველზე, 2017 წლის 9 ოქტომბერს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობასა და იბა ,,დელისი 3"-ს შორის გაფორმდა შეთანხმება 3.7-მდე გაზრდილი კ2 კოეფიციენტის მოსაკრებლის გადახდის განაწილვადებაზე 2019 წლის 25 დეკემბრის ჩათვლით, ამ შეთანხმების დანართით გათვალისწინებული გრაფიკის შესაბამისად.

ასევე, უდავო ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ იბა ,,დელისი 3“-ის თავმჯდომარემ 2017 წლის 06 ოქტომბერს №AR1547007 განცხადებით მიმართა არქიტექტურის სამსახურს და მოითხოვა კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება, რომლითაც გათვალისწინებულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა საპროექტო მიწის ნაკვეთისათვის ქ. თბილისის მერის 2013 წლის 05 ივლისის №1378 განკარგულებით 3.7-მდე გაზრდილი კ2 კოეფიციენტის ფარგლებში.

არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 01 თებერვლის №3803910 გადაწყვეტილებით იბა ,,დელისი 3“-ს დაუდგინდა ცალკეული ხარვეზები და დაევალა მათი აღმოფხვრა. აღნიშნული გადაწყვეტილების მე-11 პუნქტის თანახმად, მოთხოვნილ იქნა განმცხადებლის მიერ 3,7-დან 5,5-მდე გაზრდილი კ2 კოეფიციენტის მოსაკრებლის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრის წარდგენა. ამავე სამსახურის 2018 წლის 22 თებერვლის №3837173 გადაწყვეტილებით კი, იბა ,,დელისი 3“-ის 2017 წლის 06 ოქტომბრის №AR1547007 განცხადება დარჩა განუხილველი დადგენილი ხარვეზების აღმოუფხვრელობის გამო.

საქმის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო განმარტავს, რომ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების (შემდგომში - „№57 დადგენილება“) 36-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ,,მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია კანონმდებლობით, მათ შორის, ამ დადგენილებით განსაზღვრულ შემთხვევებში სათანადო წესით მიღებული მშენებლობის ნებართვა.“ ამავე დადგენილების 37-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამ სტადიად, გარდა 38-ე და 39-ე მუხლებით დადგენილი შემთხვევებისა, რომელთაგან თითოეულზე მიმდინარეობს დამოუკიდებელი ადმინისტრაციული წარმოება. მხოლოდ წინა სტადიით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებისა და დადებითი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდეგ შეუძლია ნებართვის მაძიებელს მოითხოვოს შემდგომი სტადიის ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება. ამავე მუხლის თანახმად, მშენებლობის ნებართვის I სტადიას წარმოადგენს ქალაქთმშენებლობითი პირობების დადგენა, II სტადიას - არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება და III სტადიას - მშენებლობის ნებართვის გაცემა.

№57 დადგენილების 46-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის მეორე სტადიას ამ დადგენილების შესაბამისად წარმოადგენს არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმება . არქიტექტურულ - სამშენებლო პროექტის შეთანხმებისათვის ნებართვის მაძიებელმა უნდა წარადგინოს არქიტექტურული პროექტი ან/და საჭიროების

შემთხვევაში კონსტრუქციული სქემა ან/და ტექნოლოგიური სქემა.“ აღნიშნული დადგენილების 47-ე მუხლი კი განსაზღვრავს იმ დოკუმენტთა ჩამონათვალს, რომელსაც შესათანხმებლად წარდგენილი არქიტექტურული პროექტის შემადგენლობა უნდა მოიცავდეს. საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო განმარტავს, რომ №57 დადგენილების 62-ე მუხლით გათვალისწინებულია მშენებლობის პროცესში განხორციელებული ისეთი სახის ცვლილებები, რომელთა არსებობა არ საჭიროებს მშენებლობის ახალ ნებართვას. მითითებული დადგენილების 63-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, „გარდა 62-ე მუხლში განსაზღვრული შემთხვევებისა, სამშენებლო დოკუმენტში ცვლილებების შეტანა საჭიროებს მშენებლობის ნებართვის თავიდან აღებას“. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, მშენებლობის ნებართვის აღების საჭიროების შემთხვევაში, მისი აღების პროცედურა უნდა შეეხოს მხოლოდ იმ ნაწილებს, რომლებიც სამშენებლო დოკუმენტით არ არის განსაზღვრული.

მოცემულ შემთხვევაში, იბა ,,დელისი 3“-ის მიერ 2017 წლის 06 ოქტომბერს №AR1547007 განცხადებით მოთხოვნილი კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვის გაცემის მეორე სტადიას, რომელთან დაკავშირებითაც საქმის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო განმარტავს, რომ ამ ეტაპზე მოწმდება წარდგენილი კორექტირებული არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტით გათვალისწინებული ცვლილებების, კონსტრუქციული ან ტექნოლოგიური სქემის შესაბამისობა კანონმდებლობის მოთხოვნებთან.

ქ. თბილისის მერის 2013 წლის 05 ივლისის №1378 განკარგულების გამოცემის დროს მოქმედი ,,ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილების (შემდგომში - ,, №4-13 გადაწყვეტილება“) 25-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ,,სპეციალური ზონალური შეთანხმება ითვალისწინებს კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისათვის განაშენიანებისა (კ-1) და განაშენიანების ინტენსიურობის (კ-2) კოეფიციენტების მაჩვენებლების გაზრდას, აგრეთვე გამოყენების ისეთი სახეობის დაშვებას, რომელნიც ამ წესების მოთხოვნებით საჭიროებენ სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას.“ ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილებას იღებს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი, დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს დასკვნის საფუძველზე.

საქმის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო განმარტავს, რომ მსგავს დანაწესს შეიცავს, ,,ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების (შემდგომში - ,, №14-39 დადგენილება“) 22-ე მუხლი, რომლის მეორე პუნქტის ,,ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ,,სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება გაიცემა კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების განაშენიანების რეგულირების წესებით დადგენილი ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტებისათვის.“ ამავე მუხლის მე-9 პუნქტის მიხედვით, სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილებას იღებს თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი, ადმინისტაციულ წარმოებაში ჩართული სტრუქტურული ერთეულების დასკვნის საფუძველზე. №14-39 დადგენილებით მე-40 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, „იმ ობიექტებზე, რომლებზეც განაშენიანების რეგულირების წესების ძალაში შესვლამდე დაწყებულია მშენებლობის ნებართვის/წერილობითი დასტურის გაცემის მიზნით ადმინისტრაციული წარმოება ან/და გაცემულია მშენებლობის ნებართვა/წერილობითი დასტური, ან დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, ვრცელდება განაცხადის შეტანის მომენტისათვის მოქმედი რეგულირება, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც წინამდებარე წესები უფრო ხელსაყრელ პირობებს ითვალისწინებს და მის გამოყენებაზე მოთხოვნას აყენებს განმცხადებელი“, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ,,ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ ობიექტებზე კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლის, ასევე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების საკითხები, იმ შემთხვევაში, როდესაც არ არის დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, რეგულირდება წინამდებარე წესების შესაბამისად.“

განსახილველ შემთხვევაში, ზემოაღნიშნული ნორმების სამართლებრივი ანალიზის საფუძველზე, ადმინისტრაციული ორგანო განმარტავს, რომ როგორც ქ. თბილისის მერის 2013 წლის 05 ივლისის №1378 განკარგულებით სპეციალური ზონალური შეთანხმების გაცემა №01.10.15.006.048 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთისათვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის 3,7-მდე მომატების მიზნით, ისე, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 20 ივნისის №1-1447 ბრძანება საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემაზე კ2 კოეფიციენტის 5,5-მდე მომატების მიზნით, განხორციელდა აღნიშნული აქტების გამოცემის დროს მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით.

,,ადგილობრივი მოსაკრებლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლით განსაზღვრულია ადგილობრივ მოსაკრებელთა ნუსხა, რომლის მე-5 პუნქტის თანახმად, ადგილობრივი მოსაკრებლის ერთ-ერთ სახეს წარმოადგენს მოსაკრებელი სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის. ამავე კანონის 12^2 მუხლის პირველი პუქნტის მიხედვით, ,,სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის გადამხდელია ფიზიკური ან იურიდიული პირი, რომელმაც განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის შეცვლის მიზნით მიიღო სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება, რომელიც განსაზღვრულია ,,სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონით.“ მითითებული მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, მოსაკრებელი გადაიხდევინება მშენებლობის ნებართვის გაცემისას. ხსენებული ნორმების ანალოგიური შინაარსის მატარებელია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის №17-49 დადგენილებით (შემდგომში - ,, №17-49 დადგენილება“) დამტკიცებული ,,ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის“ მე-2 და მე-9 პუნქტები.

ზემოაღნიშნული ნორმებიდან ცალსახად გამომდინარეობს, რომ მოსაკრებელი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის შეცვლისთვის გადახდილ უნდა იქნას მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე, თუმცა საქმის განმხილველი ადმინისტარციული ორგანო განმარტავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, სადავო აქტების კანონიერების შეფასებისას გამოყენებულ უნდა იქნას ნორმის არა სიტყვა-სიტყვითი, არამედ ტელეოლოგიური განმარტება და განისაზღვოს, თუ რა ობიექტური მიზნის მიღწევას ემსახურება ,,ადგილობრივი მოსაკრებლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 12^2 მუხლის მე-5 პუნქტისა და №17-49 დადგენილებით დამტკიცებული ინსტრუქციის მე-9 პუნქტის დანაწესი მოსაკრებლის მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე გადახდევინების თაობაზე. საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, კანონმდებლის მიზანს წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვის მოპოვებამდე შესაბამისი მოსაკრებლის გადახდის ვალდებულების დაწესება პირისათვის მინიჭებული კონკრეტული სიკეთის სანაცვლოდ, ხოლო ვალდებულების დაკისრება იმ უპირატესობისათვის, რომლით სარგებლობაც დაინტერესებული პირის მიერ არ ხდება, ეწინააღმდეგება როგორც სამართლის, ისე სამართლიანობის ზოგად პრინციპებს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ,,ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება.“

საქმის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო განმარტავს, რომ ქალაქ თბილისის ტერიტორიის საზღვრებში არქიტექტურულ-ქალაქთმშენებლობითი პროცესების მართვის ერთიან საჯარო ხელისუფლებას ახორციელებს არქიტექტურის სამსახური, რომელიც ვალდებულია აღნიშნული ფუნქცია განახორციელოს კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში. მოცემულ შემთხვევაში, მართალია, იბა ,,დელისი 3“-ს, როგორც საერთო მიზნის მისაღწევად შექმნილ ფიზიკურ პირთა გაერთიანებას, რომლის მოთხოვნითაც განხორციელდა განაშენიანების ინსტენსივობის ზღვრული მაჩვენებლის გაზრდა თავდაპირველად 3,7-მდე, ხოლო შემდგომ 5,5-მდე, ეკისრება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის გადახდის ვალდებულება, მაგრამ ადმინისტრაციული ორგანო ყურადღებას ამახვილებს იმ ფაქტზე, რომ 2017 წლის 06 ოქტომბრის №AR1547007 განცხადებით წარდგენილი კორექტირებული არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებულია 5,5-მდე გაზრდილი კ2 კოეფიციენტის მხოლოდ 3,7-ის ფარგლებში ათვისება, შესაბამისად, იბა ,,დელისი 3“-ის ვალდებულებაც ამ ეტაპზე უნდა შემოიფარგლოს 3,7-მდე გაზრდილი კ2 კოეფიციენტის შესაბამისი მოსაკრებლის გადახდით.

,,ადგილობრივი მოსაკრებლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 17^2 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ,,მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილ ორგანოს, ქალაქ თბილისში - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას უფლება აქვს, შენობა-ნაგებობების დროულად დასრულების, ქალაქის განვითარებისა და მისი იერსახის გაუმჯობესების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის გადამხდელთან, რომელსაც 2017 წლის 1 ივნისის მდგომარეობით აქვს მოსაკრებლის გადახდის ვალდებულება, მოსაკრებლის გადამხდელის წერილობითი განცხადების საფუძველზე დადოს შეთანხმება მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებლის გაზრდისას სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის გადახდის განწილვადების თაობაზე. აღნიშნული განცხადებით მოსაკრებლის გადამხდელი კისრულობს შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ განცხადების უფლებამოსილი ორგანოსათვის მოსაკრებლის გადამხდელის მიერ განსაზღვრულ ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს 2020 წლის 1 იანვრისა, წარდგენისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების დაკმაყოფილების ვალდებულებას.“

№17-49 დადგენილებით დამტკიცებული ინსტრუქციის მე-10 პუნქტის თანახმად, ,,განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტებისთვის 2017 წლის 1 ივნისის მდგომარეობით არსებული სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მოსაკრებლის გადახდის ვალდებულება უნდა შესრულდეს ამ ინსტრუქციის მე-7 პუნქტის მოთხოვნათა გათვალისწინებით, დაინტერესებული პირის წერილობითი განცხადების საფუძველზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობასთან დადებული შეთანხმებით განსაზღვრული გადახდის გრაფიკის თანახმად, შესაბამისი შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე, მაგრამ არაუგვიანეს 2020 წლის 1 იანვრისა. აღნიშნული არ ვრცელდება მე-11 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებზე.“

აღნიშნული ნორმების სამართლებრივი ანალიზიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანო განმარტავს, რომ თავად კანონმდებლობა ითვალისწინებს ცალკეული პირობების არსებობის შემთხვევაში სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მოსაკრებლის გადახდის განაწილვადების შესაძლებლობას, კერძოდ, აუცილებელია შემდეგი კუმულატიური პირობების არსებობა: კ2 კოეფიციენტის გადამეტებისათვის მოსაკრებლის გადახდის ვალდებულება 2017 წლის 1 ივნისის მდგომარეობით, დაინტერესებული პირის წერილობითი მოთხოვნა და შესაბამისი შეთანხმების გაფორმება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობასთან, თუმცა კანონი აქვე აწესებს დაინტერესებული პირის მიერ განაწილვადებული მოსაკრებლის შეთანხმებული გრაფიკის მიხედვით გადახდის ვალდებულებას. მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან საქმის მასალებში წარმოდგენილი დოკუმენტაციით დასტურდება, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2017 წლის 28 სექტემბრის №36.17.694 განკარგულების საფუძველზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობასა და იბა ,,დელისი 3“-ს შორის გაფორმდა შეთანხმება 3.7-მდე გაზრდილი კ2 კოეფიციენტის მოსაკრებლის გადახდის განაწილვადებაზე 2019 წლის 25 დეკემბრის ჩათვლით, შესაბამისად, 3.7-მდე გაზრდილი კ2 კოეფიციენტის მოსაკრებლის გადახდის ვალდებულება იბა ,,დელისი 3“-ს ეკისრება აღნიშნული შეთანხმების დანართით გათვალისწინებული გრაფიკის შესაბამისად.

ზემოაღნიშნულ სამართლებრივ ნორმებსა და ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით, საქმის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო განმარტავს, რომ იმ პირობებში, როდესაც იბა ,,დელისი 3“-ის მიერ 2017 წლის 06 ოქტომბერს №AR1547007 განცხადებით წარდგენილი კორექტირებული არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებულია საპროექტრო მიწის ნაკვეთისათვის დადგენილი კ2 კოეფიციენტის მხოლოდ 3,7-ის ფარგლებში ათვისება, არქიტექტურის სამსახურს, კანონით მინიჭებული უფლებამოსილებიდან გამომდინარე, უფლება ჰქონდა

მოეთხოვა არა 5,5-მდე გადამეტებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის, არამედ, 3.7-მდე გაზრდილი კ2 კოეფიციენტის მოსაკრებლის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობასა და იბა ,,დელისი 3“-ს შორის 2017 წლის 9 ოქტომბერს გაფორმებული შეთანხმების დანართით გათვალისწინებული გრაფიკის შესაბამისად გადახდის დამადასტურებელი ქვითრის წარდგენა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60[1] მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, „ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.“ ამავე კოდექსის 62-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ნაწილის ბათილად ან ძალადაკარგულად გამოცხადება უნდა მოხდეს ამ კოდექსის მე-60 და 61-ე მუხლების მოთხოვნათა დაცვით“, ხოლო აღნიშნული მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, „ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ნაწილის ბათილად ან ძალადაკარგულად გამოცხადება არ იწვევს ამ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის სხვა ნაწილების ბათილად ან ძალადაკარგულად გამოცხადებას.“

საკითხის სრულყოფილად შესწავლის შედეგად, ადმინისტრაციული ორგანო მივიდა დასკვნამდე, რომ არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 01 თებერვლის №3803910 გადაწყვეტილების მე-11 პუნქტი და ამავე სამსახურის 2018 წლის 22 თებერვლის №3837173 გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც იბა ,,დელისი 3“-ის 2017 წლის 06 ოქტომბრის №AR1547007 განცხადების განუხილველად დატოვების საფუძველი გახდა 3.7-დან 5.5-მდე გაზრდილი კ2 კოეფიციენტის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრის წარუდგენლობა, ეწინააღმდეგება კანონმდებლობის მოთხოვნებს, კერძოდ, გამოცემულია კანონის მიზნების უგულვებელყოფით, საქმის გარემოებების სრულყოფილად გამოკვლევის გარეშე, რამაც გამოიწვია დაინტერესებული პირის კანონიერი ინტერესის დაუსაბუთებელი შეზღუდვა. ამდენად, არსებობს სადავო ბრძანებების აღნიშნულ ნაწილში ბათილად ცნობისა და ადმინისტრაციული ორგანოსთვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების სამართლებრივი საფუძველი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის I, IV, VI, XIII თავების, 60[1] და 62-ე მუხლების, 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის, ,,ადგილობრივი მოსაკრებლების შესახებ“ საქართველოს კანონის, ,,მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების, ,,ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009

წლის 27 მატის №4-13 გადაწყვეტილების, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული ,,ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ და ,,ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის №17-49 დადგენილების შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ბრძანებს:

1. დაკმაყოფილდეს იბა ,,დელისი 3“-ის თავმჯდომარის გიზო გოგოძის 2018 წლის 9 თებერვლის №19/01180403835-01 ადმინისტრაციული საჩივარი.
2. ბათილად იქნას ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 01 თებერვლის №3803910 გადაწყვეტილების მე-11 პუნქტი და 2018 წლის 22 თებერვლის №3837173 გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც იბა ,,დელისი 3“-ის 2017 წლის 06 ოქტომბრის №AR1547007 განცხადების განუხილველად დატოვების საფუძველი გახდა 3.7-დან 5.5-მდე გაზრდილი კ2 კოეფიციენტის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრის წარუდგენლობა.
3. დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის შემდეგ, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი.
4. ბრძანების ასლები გადაეგზავნოთ დაინტერესებულ მხარეებს.
5. ბრძანება შეიძლება გასაჩივრდეს, დაინტერესებული პირის მიერ, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. №6), მისი გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
მერის პირველი მოადგილე (ვიცე-მერი) ირაკლი ხმალაძე