ნომერი: 12-0119008229-60
თარიღი: 08.01.2019 10:44
ვადა: 07.02.2019

განმცხადებელი (დაინტერესებული პირი)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
მისამართი: შარტავას ქ. 7ა
საკონტაქტო ინფორმაცია: (+995 32) 2 72 22 22;
განცხადების N: 10-01190042038 განცხადების თარიღი: 04.01.2019
ხელმომწერი: თანამდებობა:

განცხადება/ნომენკლატურა

სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური
თავისუფალი განცხადება/წერილი

მოთხოვნის ტექსტი

გზავნილი შპს ,,კრეატივ ქონსთრაქშენ“-ის დირექტორის თორნიკე შანძის წარმ გიორგი ქემხაშვილისა და გიორგი კვირიკაშვილი საჩივარზე ბრძ 711

დამატებითი ინფორმაცია

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

სსიპ-ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური
№ 12-0119008229-60
08.01.2019 : 10:44
ქ. თბილისი 0160, ზ.შარტავას ქ. N7

წერილის ნომერი: **10-01190042038**
თარიღი: **04/01/2019**
პინი: **2765**

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, გიგზავნით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში 2018 წლის 28 სექტემბერს შპს „კრეატივ ქონსთრაქშენ“-ის დირექტორის თორნიკე შანძის წარმომადგენლების გიორგი ქემხაშვილისა და გიორგი კვირიკაშვილის მიერ წარმოდგენილ N10/01182713443-01 ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით მიღებულ გადაწყვეტილებას – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 28 დეკემბრის N711 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 №711

"28" დეკემბერი 2018 წ.

შპს ,,კრეატივ ქონსთრაქშენის" დირექტორის თორნიკე შანიძის წარმომადგენლების: გიორგი ქემხაშვილისა და გიორგი კვირიკაშვილის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში 2018 წლის 28 სექტემბერს შპს ,,კრეატივ ქონსთრაქშენის" დირექტორის თორნიკე შანიძის წარმომადგენლების: გიორგი ქემხაშვილისა და გიორგი კვირიკაშვილის მიერ წარმოდგენილ იქნა N10/01182713443-01 ადმინისტრაციული საჩივარი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის (შემდგომში - ,,არქიტექტურის სამსახური") 2018 წლის 22 აგვისტოს N4132243 გადაწყვეტილების პირველი პუნქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე, 194-ე და 195-ე მუხლების შესაბამისად, წარმოდგენილ ადმინისტრაციულ საჩივარზე გარემოებათა სრულყოფილად გამოკვლევისა და დაინტერესებულ მხარეთა მიერ მოსაზრებების წარმოდგენის მიზნით, 2018 წლის 19 ოქტომბერს გაიმართა ზეპირი მოსმენის სხდომა, რომელზეც გამოცხადდნენ საჩივრის ავტორის შპს ,,კრეატივ ქონსთრაქშენის" დირექტორის თორნიკე შანიძის წარმომადგენლები: გიორგი ქემხაშვილი და გიორგი კვირიკაშვილი და მოწინააღმდეგე მხარის, არქიტექტურის სამსახურის წარმომადგენელი, გიორგი ჭიჭინაძე.

წარმოდგენილ ადმინისტრაციულ საჩივარში აღნიშნულია, რომ არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 22 აგვისტოს N4132243 გადაწყვეტილების პირველ პუნქტში მითითებული გარემობა - ,,მოცულობაში ერთი სართულით შემცირებულ იქნას არქიტექტურული პროექტი", კანონსაწინააღმდეგო და დაუსაბუთებელია, ვინაიდან, აღნიშნული ხარვეზის გათვალისწინების შემთხვევაში საჩივრის ავტორი ვერ ითვისებს კ-2 კოეფიციენტს, მიუხედავად იმისა, რომ მისი გადამეტებისათვის მოსაკრებლის თანხა მთლიანად გადახდილი აქვს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტში. შესაბამისად, საჩივრის ავტორი მიიჩნევს, რომ

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

სადავოდ გამხდარი აქტი დაუსაბუთებლად ზღუდავს მის უფლებებს, რაც მისი ბათილად ცნობის საფუძველია.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში გამართულ ზეპირი მოსმენის სხდომაზე გამოცხადებული საჩივრის ავტორის წარმომადგენლები დაეთანხმნენ წარმოდგენილ ადმინისტრაციულ საჩივარს და განმარტეს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების პირველი პუნქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის გარეშე.

მოწინააღმდეგე მხარის, არქიტექტურის სამსახურის წარმომადგენელი არ დაეთანხმა ადმინისტრაციულ საჩივარს და განმარტა, რომ სადავო აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე და კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად, რის გამოც არ არსებობს მისი 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 შპს „კრეატივ ქონსთრაქშენის“ დირექტორის თორნიკე შანიძის წარმომადგენლების: გიორგი ქემხაშვილისა და გიორგი კვირიკაშვილის ადმინისტრაციული საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

უდავო გარემოებას წარმოადგენს, რომ არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 5 მაისის №1851716 ბრძანებით დაკმაყოფილდა გიორგი მეგრელიშვილის 2015 წლის 3 აპრილის №AR1299239 განცხადება და დამტკიცდა 01.72.14.035.140 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები.

ასევე უდავო გარემოებას წარმოადგენს, რომ არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 1 მარტის N3103708 ბრძანებით დადგენილ იქნა ქალაქ თბილისში, სოფელ დიღომში, N01.72.14.035.801 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები.

უდავო გარემოებას წარმოადგენს, რომ არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 9 აგვისტოს N3461469 ბრძანებით დაკმაყოფილდა ქეთევან ჯანჯალიას 2017 წლის 8 აგვისტოს №AR1531144 განცხადება და ძალადაკარგულად გამოცხადდა არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 1 მარტის №3103708 ბრძანება, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის თაობაზე.

ასევე უდავო გარემოებას წარმოადგენს, რომ არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 15 აგვისტოს N3469660 ბრძანებით შეტანილ იქნა ცვლილება არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 5 მაისის №1851716 ბრძანებით დამტკიცებულ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში, კერძოდ, საპროექტო ობიექტის გრაფაში დაფიქსირდა მრავალბინიანი კომპლექსი და შემდეგი საკადასტრო კოდები: N01.72.14.035.801; N01.72.14.035.803; N01.72.14.035.811 და N01.72.14.035.810.

უდავო გარემოებას წარმოადგენს, რომ არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 14 სექტემბრის N3540346 ბრძანებით შეთანხმდა ქალაქ თბილისში, სოფელ დიღომში,

ქეთევან ჯანჯალიას კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ N01.72.14.035.801) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი.

ასევე უდავო გარემოებას წარმოადგენს, რომ არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 4 ოქტომბრის N3586066 ბრძანებით, №01.72.14.035.801 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე შეთანხმებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტის საფუძველზე, გაიცა მშენებლობის ნებართვა, 2017 წლის 5 ოქტომბრიდან 2019 წლის 5 თებერვლის ჩათვლით.

უდავო გარემოებას წარმოადგენს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 30 ოქტომბრის N1-2406 ბრძანებით ქალაქ თბილისში, სოფელ დიღომში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ N01.72.14.035.801) გადამეტებულ იქნა განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) 3.5-ით.

ასევე უდავო გარემოებას წარმოადგენს, რომ არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 4 აპრილის N3900320 გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ქეთევან ჯანჯალიას 2017 წლის 24 ნოემბრის №AR1560334 განცხადება ქალაქ თბილისში, სოფელ დიღომში, (ს/კ №01.72.14.035.801), მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების თაობაზე, იმ საფუძვლით, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთის მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩამოყალიბებული გარემო განვითარებულია საკარმიდამო განაშენიანებით, რის გამოც ამ გარემოში სივრცით-მოცულობითად განსხვავებული ობიექტის გაჩენა რადიკალურად შეცვლის კვარტლის ფარგლებში ჩამოყალიბებული განაშენიანების ხასიათს, გამოიწვევს დისონანსს და სამეზობლო თემის პრინციპების დარღვევას. აღნიშნულის გათვალისწინებით, განმცხადებელს განემარტა, რომ საპროექტო ტერიტორიისათვის მიზანშეწონილია დაბალი ინტენსივობით განვითარება.

უდავო გარემოებას წარმოადგენს, რომ არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 4 აპრილის N3900320 გადაწყვეტილება შპს „კრეატივ ქონსთრაქშენის“ დირექტორის ქეთევან ჯანჯალიას წარმომადგენლების გიორგი ქემხაშვილისა და გიორგი კვირიკაშვილის მიერ გასაჩივრებულ იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში 2018 წლის 13 აპრილის N20/01181032482-01 ადმინისტრაციული საჩივრით, რომელიც ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 29 ივნისის N272 ბრძანებით დაკმაყოფილდა და ბათილად იქნა ცნობილი არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 4 აპრილის N3900320 გადაწყვეტილება. ამავე ბრძანებით დაევალა არქიტექტურის სამსახურს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების შემდეგ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

ასევე უდავო გარემოებას წარმოადგენს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 29 ივნისის N272 ბრძანების აღსრულების მიზნით, გამოცემულ იქნა არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 22 აგვისტოს N4132243 შუალედური გადაწყვეტილება, რომლის პირველ პუნქტის თანახმად, მოთხოვნილ იქნა მოცულობაში ერთი სართულით საპროექტო ობიექტის შემცირება და არქიტექტურული პროექტის კორექტირება. ხსენებული ხარვეზი გათვალისწინებულ იქნა დამკვეთის მიერ, რის შედეგადაც არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 12

ოქტომბრის N4216003 ბრძანებით ქალაქ თბილისში, სოფელ დიღომში კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (№01.72.14.035.801), შეთანხმდა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი.

უდავო გარემოებას წარმოადგენს, რომ არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 24 ოქტომბრის N4229137 ბრძანებით ქალაქ თბილისში, სოფელ დიღომში, შპს „კრეატივ ქონსთრაქშენ"-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (N01.72.14.035.801), მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის შეთანხმებული კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის საფუძველზე, გაიცა მშენებლობის ნებართვა, 2018 წლის 24 ოქტომბრიდან 2019 წლის 24 აგვისტოს ჩათვლით.

ასევე უდავო გარემოებას წარმოადგენს, რომ არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 8 ნოემბრის N4255394 ბრძანებით შეტანილ იქნა ცვლილება არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 12 ოქტომბრის №4216003 ბრძანების ტექნიკურ-ეკონომიკურ მაჩვენებლებში, კერძოდ, საერთო ფართობად დაფიქსირდა 5219.9 კვ.მ, საცხოვრებელ ფართობად 3811.9 კვ.მ, საზაფხულო ფართობად 316.6 კვ.მ, კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობად 498.8 კვ.მ, ავტოსადგომის ფართობად 592.6 კვ.მ.

დადგენილი გარემოებაა, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 15 ნოემბრის ამონაწერის თანახმად, ქალაქ თბილისში, სოფელ დიღომში N01.72.14.035.801 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს წარმოადგენს შპს „კრეატივ ქონსთრაქშენი".

ასევე, დადგენილი გარემოებაა, რომ ქალაქ თბილისში, სოფელ დიღომში N01.72.14.035.801 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საცხოვრებელს ზონა 5-ში.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 164-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „ყველა ვალდებულია შეასრულოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციუი-სამართლებრივი აქტის აღსრულებასთან დაკავშირებით უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს (თანამდებობის პირის) კანონიერი მოთხოვნა." ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, „თუ კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით სხვა რამ არ არის დადგენილი, პირი უფლებამოსილია უარი განაცხადოს აღსრულებასთან დაკავშირებული მოთხოვნის შესრულებაზე, თუ ეს ეწინააღმდეგება მისთვის კანონით დაკისრებულ ვალდებულებას ან გამოიწვევს პერსონალური მონაცემების, სახელმწიფო, კომერციული ან პროფესიული საიდუმლოების გამჟღავნებას, რომლის დაცვის ვალდებულებაც მას კანონით აკისრია."

აღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 29 ივნისის N272 ბრძანება წარმოადგენს არქიტექტურის სამსახურის მიერ აღსასრულებლად სავალდებულო აქტს, ვინაიდან, იგი არ ეწინააღმდეგება მისთვის კანონით დაკისრებულ ვალდებულებას, ასევე, არ იწვევს პერსონალური მონაცემების, სახელმწიფო, კომერციული ან პროფესიული საიდუმლოების გამჟღავნებას.

ხსენებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 29 ივნისის N272 ბრძანებით, არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 4 აპრილის N3900320 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველია ის გარემოება, რომ ქეთევან ჯანჯალიასთვის ქალაქ თბილისში, სოფელ დიღომში მდებარე N01.72.14.035.801 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებაზე უარის თქმა, მიმდებარე ტერიტორიაზე საკარმიდამო განაშენიანების არსებობის საფუძვლით, მაშინ როდესაც აღნიშნულ ტერიტორიაზე მიმდინარეობს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების მშენებლობა არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტების საფუძველზე, არღვევს თანასწორობის პრინციპს და ეწინააღმდეგება მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნებს. ამასთან, ამავე ბრძანებაში მითითებულია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოცემისას საჩივრის ავტორის კანონიერი უფლებების შეზღუდვა განხორციელდა შესაბამისი დასაბუთების გარეშე, ხოლო გადაწყვეტილების მიღებისას არ იქნა გამოკვლეული ის ფაქტობრივი გარემოებები, რომელსაც არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა საქმის გადაწყვეტისათვის.

ამრიგად, მოცემული ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში შემოწმებას ექვემდებარება სწორედ ის, აღასრულა თუ არა არქიტექტურის სამსახურმა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 29 ივნისის N272 ბრძანება და რამდენად გაითვალისწინა აღნიშნულ ბრძანებაში მითითებული გარემოებები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 83-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „ადმინისტრაციული ორგანო 3 დღის ვადაში ამოწმებს განცხადების შესაბამისობას ამ კოდექსის 78-ე მუხლის მოთხოვნებთან.“ ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, „თუ განმცხადებელი ადმინისტრაციულ ორგანოს არ წარუდგენს კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით გათვალისწინებულ რაიმე დოკუმენტს ან სხვა ინფორმაციას, რაც აუცილებელია საქმის გადაწყვეტისათვის, ადმინისტრაციული ორგანო განმცხადებელს განუსაზღვრავს ვადას, რომლის განმავლობაშიც მან უნდა წარადგინოს დამატებითი დოკუმენტი ან ინფორმაცია. ასევე, ამავე მუხლის მე-5 ნაწილის შესაბამისად, „თუ დადგენილ ვადაში განმცხადებელი არ წარადგენს შესაბამის დოკუმენტს ან ინფორმაციას, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება განცხადების განუხილველად დატოვების შესახებ.“

მითითებული ნორმების სამართლებრივი ანალიზი ცხადყოფს, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში შესაძლებელია განმცხადებელს დაევალოს ისეთი დოკუმენტაციის ან ინფორმაციის წარდგენა, რომელიც აუცილებელია საქმეზე გადაწყვეტილების მიღებისთვის, თუმცა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 81-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის მოსთხოვოს განმცხადებელს წარადგინოს სხვა რაიმე დამატებითი საბუთი ან ინფორმაცია კანონით გათვალისწინებული საბუთის ან ინფორმაციის გარდა.“ ამდენად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დამატებითი

დოკუმენტაციის ან ინფორმაციის მოთხოვნა უნდა გამომდინარეობდეს კანონმდებლობიდან.

მოცემულ შემთხვევაში, სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის პირველი პუნქტით მოთხოვნილი საპროექტო ობიექტის სართულის შემცირების საკითხის კანონიერების შესასწავლად, აუცილებელია შეფასდეს დადგენილი ხარვეზის შესაბამისობა განსახილველი სამართალურთიერთობის მარეგულირებელ კანონმდებლობასთან და ამავე სფეროს მარეგულირებელ სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე აქტებთან.

„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 36-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მშენებლობის ნებართვა გაიცემა ახალ მშენებლობაზე. მითითებული 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, III სტადია - მშენებლობის ნებართვის გაცემა.“

განსახილველ შემთხვევაში, დავის საგანს წარმოადგენს არქიტექტურის სამსახურის მიერ გამოცემული №4132243 გადაწყვეტილების პირველი პუნქტი, რომლითაც დამკვეთს დაუდგინდა ხარვეზი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების გაცემაზე.

საქმის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო მიუთითებს №57 დადგენილების 33-ე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს ასევე „კანონმდებლობა, მათ შორის, ეს დადგენილება, სამშენებლო რეგლამენტი და ტერიტორიების სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების მოთხოვნები“. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ადმინისტრაციული ორგანო განმარტავს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე არქიტექტურული-ქალაქთმშენებლობითი პროცესების მართვასა და სამშენებლო საქმიანობის რეგულირების ერთიანი პოლიტიკის განმსაზღვრელი უფლებამოსილი ორგანო, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, ვალდებულია სამშენებლო საქმიანობის დასაშვებობაზე გადაწყვეტილება მიიღოს საქართველოს კანონმდებლობის, სახელმწიფო ნორმატივებისა და წესების, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მიწათსარგებლობის გეგმის, აგრეთვე სხვა

მოქმედი ქალაქთმმშენებლობითი დოკუმენტაციის გათვალისწინებით, ვინაიდან სწორედ ისინი ქმნიან აღნიშნულ ტერიტორიაზე უძრავი ობიექტების სამშენებლოდ განვითარების სამართლებრივი რეგულირების საფუძველს, როგორც ეს რეგლამენტირებულია საპროექტო საკადასტრო ერთეულზე მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის მიზნით წარდგენილი განცხადების დროისათვის არსებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით (შემდგომში - „№4-13 გადაწყვეტილება“) დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-3 მუხლის პირველ პუნქტში.

№4-13 გადაწყვეტილების პირველი მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების მიზანია დედაქალაქის ტერიტორიაზე: ა) უძრავი ნივთების განვითარების, გამოყენების და მათში ცვლილებების შეტანის პროცესების რეგულირება; ბ) სამშენებლო საქმიანობისათვის ტერიტორიებისა და მიწის ნაკვეთ(ებ)ის გამოყენების სპეციფიკური პირობების დადგენა. ამავე წესების მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, „განაშენიანების რეგულირების წესები ქალაქთმმშენებლობითი დოკუმენტაციით დადგენილი მიწათსარგებლობის ზონებისათვის, სამართლებრივად განსაზღვრავს (უფლებრივი ზონირება) ამ ზონების ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგლამენტებს.“

№4-13 გადაწყვეტილების მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, „უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით დედაქალაქის ტერიტორია იყოფა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გადაწყვეტების შესაბამის ზოგად ფუნქციურ ზონებად და განაშენიანების რეგულირების გეგმების გადაწყვეტების შესაბამის კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად (ქვეზონებად).“ ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, თბილისის ტერიტორიაზე გამოიყოფა რამდენიმე კონკრეტული ფუნქციური ზონა (ქვეზონა), მათ შორის, საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5), რომელიც აღნიშნული გადაწყვეტილების მე-19 მუხლის მე-13 პუნქტის მიხედვით, „წარმოადგენს საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონას, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშვებული სახეობები.“ ამავე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტით აღნიშნული ზონისათვის დადგენილი კოეფიციენტებია: ბ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0,5; ბ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) – 2,1; ბ.გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0,1.

№4-13 გადაწყვეტილების ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების 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“, ხოლო ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, „ქალაქ თბილისის

შეთანხმებას“, ხოლო ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, „ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილებას იღებს ქალაქ თბილისის მერი, დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის დასკვნის საფუძველზე.“

როგორც დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს შორის აღინიშნა, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 30 ოქტომბრის N1-2406 ბრძანებით ქალაქ თბილისში, სოფელ დიღომში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ N01.72.14.035.801) განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საპროექტო წინადადებით წარდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაზღვრა კ-2=3.5-ით.

ადმინისტრაციული ორგანო აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სადავო ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის პირველი პუნქტის გათვალისწინებით, მიუხედავად იმისა, რომ დამკვეთს აღებული ჰქონდა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება, კ-2=3.5-ით განსაზღვრის თაობაზე, დაუდგინდა ხარვეზი საპროექტო ობიექტის მოცულობაში სართულის მოკლების თაობაზე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, „ამ კოდექსში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა: დისკრეციული უფლებამოსილება – უფლებამოსილება, რომელიც ადმინისტრაციულ ორგანოს ან თანამდებობის პირს ანიჭებს თავისუფლებას საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან შეარჩიოს ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება“. ამავე კანონის მე-6 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად „თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში“, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, „ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია განახორციელოს დისკრეციული უფლებამოსილება მხოლოდ იმ მიზნით, რომლის მისაღწევადაც მინიჭებული აქვს ეს უფლებამოსილება.“

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქმის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო განმარტავს, რომ დისკრეციული უფლებამოსილება არსებობს მაშინ, როდესაც ადმინისტრაციულ ორგანოს (თანამდებობის პირს) აქვს შესაძლებლობა, სათანადო სამართლებრივი ნორმის გამოყენების პირობებში აირჩიოს კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება. ადმინისტრაციული ორგანოს (თანამდებობის პირის) დისკრეციულ უფლებამოსილებას კი, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, ადგენს კანონი.

საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო კიდევ ერთხელ მიუთითებს, რომ მოქმედი კანონმდებლობით არქიტექტურის სამსახურს გააჩნია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სამშენებლო საქმიანობის კოორდინაციისა და არქიტექტურული პროცესების მართვის უფლებამოსილება, რაც რეგლამენტირებულია კიდეც ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 16 თებერვლით

№13-35 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის დებულების“ მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ და „ნ“ ქვეპუნქტებით და აღნიშნული უფლებამოსილების განხორციელება გულისხმობს, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს დისკრეციის ფარგლებში, მის მიერ შემუშავებული ქალაქგეგმარებითი კონცეფციებისა და ტერიტორიების განვითარების ხედვის გათვალისწინებით, ამა თუ იმ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარების მიზანშეწონილობის საკითხის შეფასებას, თუმცა, ამავე დროს უნდა აღინიშნოს ისიც, რომ ამ უფლებამოსილების განხორციელებას არ აქვს აბსოლუტური ხასიათი, რამდენადაც ადმინისტრაციული ორგანო გადაწყვეტილების მიღებისას იზღუდება კანონმდებლობით.

განსახილველ შემთხვევაში, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 30 ოქტომბრის N1-2406 ბრძანებით გაცემულ იქნა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების თაობაზე, აღნიშნულით, თავის მხრივ, განისაზღვრა ის მოთხოვნები, რაც გათვალისწინებულ უნდა ყოფილიყო კორექტირებულ არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების სტადიაზე, კანონმდებლობის მოთხოვნათა თანახმად, როგორც დამკვეთი, ასევე არქიტექტურის სამსახური, შეზღუდული იყო სწორედ ზემოხსენებული პირობებით. ასეთ შემთხვევაში კი - ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება შეიძლება დაფუძნებოდა მხოლოდ იმ გარემოებას, თუ რამდენად შეესაბამებოდა დამკვეთის მიერ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების მიზნით წარდგენილი საპროექტო დოკუმენტაცია კანონმდებლობით ცალსახად განსაზღვრულ მოთხოვნებს. ამდენად, საქმის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული აქტის პირველი პუნქტი არ განეკუთვნება არქიტექტურის სამსახურის დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში მიღებულ გადაწყვეტილებას, ვინაიდან საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მიზნებისთვის, დისკრეციული უფლებამოსილება რამდენიმე შესაძლო ალტერნატივიდან შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღებას გულისხმობს, ხოლო როგორც უკვე აღინიშნა, მოცემულ შემთხვევაში, არქიტექტურის სამსახურს გადაწყვეტილების მიღებისას კანონით მინიჭებული ამგვარი თავისუფლება არ გააჩნდა.

ადმინისტრაციული ორგანო აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, შპს ,,კრეატივ ქონსთრაქშენის“ მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოში წარდგენილი საპროექტო დოკუმენტაცია არქიტექტურის სამსახურისთვის შესაბამისობაშია სამშენებლო დოკუმენტებთან, აღნიშნულს ადასტურებს თავად სადავო გადაწყვეტილების პირველი პუნქტით განსაზღვრული ხარვეზის დამკვეთის მიერ აღმოფხვრის შედეგად არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 12 ოქტომბრის N4216003 ბრძანებით ქალაქ თბილისში, სოფელ დიღომში კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (№01.72.14.035.801), შეთანხმებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი. ამრიგად, არქიტექტურის სამსახურის

პოზიცია იმის თაობაზე, რომ საპროექტო ობიექტის მოცულობითი სართულიანობა შემცირებულ უნდა იქნას, იმ პირობებში, როდესაც გაცემულია სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება, უსაფუძვლოა და არ გამომდინარეობს კანონმდებლობის მოთხოვნებიდან.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე 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". ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი მუხლის თანახმად, „ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე", ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, „დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ."

განსახილველ შემთხვევაში, სადავო აქტის პირველი პუნქტის სრულყოფილად შესწავლის შედეგად, საქმის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ასკვნის, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოცემისას საჩივრის ავტორის კანონიერი უფლებების შეზღუდვა განხორციელდა შესაბამისი სამართლებრივი დასაბუთების გარეშე, ხოლო გადაწყვეტილების მიღებისას არ იქნა გამოკვლეული ის ფაქტობრივი გარემოებები, რომელთაც არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა საქმის სწორად გადაწყვეტისთვის. კერძოდ, როგორც უკვე აღინიშნა, არქიტექტურის სამსახურმა ისე მიუთითა მხარეს სართულიანობის შემცირებაზე, რომ არ უმსჯელია დამკვეთისათვის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 30 ოქტომბრის N1-2406 ბრძანებით მინიჭებული უფლებამოსილების დაუსაბუთებლად შეზღუდვის ფაქტზე.

ამდენად, საქმის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო მიიჩნევს, რომ შპს „კრეატივ ქონსთრაქშენ"-ისათვის ქალაქ თბილისში, სოფელ დიღომში კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (№01.72.14.035.801) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებაზე დადგენილი ხარვეზი, სართული შემცირების ნაწილში, მაშინ როდესაც ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ გამოვლენილია ნება განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტების თაობაზე, ეწინააღმდეგება მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60^1 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, „ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები".

საკითხის სრულყოფილად შესწავლის შედეგად, საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის პირველი პუნქტით განსაზღვრული

ხარვეზი წინააღმდეგობაშია კანონმდებლობის მოთხოვნებთან, რის გამოც არსებობს არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 22 აგვისტოს N4132243 გადაწყვეტილების პირველი პუნქტის ბათილად ცნობისა და ამავე სამსახურისთვის, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და ურთერთშეჯერების შემდეგ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების საფუძველი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის IV, VI, XIII თავების, 60[1] მუხლის, 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა" ქვეპუნქტის, ,,მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 16 თებერვლის №13-35 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის დებულების" მოთხოვნათა შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ბრძანებს:

1. დაკმაყოფილდეს შპს ,,კრეატივ ქონსთრაქშენის" დირექტორის თორნიკე შანიძის წარმომადგენლების გიორგი ქემხაშვილისა და გიორგი კვირიკაშვილის 2018 წლის 28 სექტემბრის N10/01182713443-01 ადმინისტრაციული საჩივარი.
2. ბათილად იქნას ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 22 აგვისტოს N4132243 გადაწყვეტილების პირველი პუნქტი.
3. დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევის შემდგომ, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-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