შპს აიკონია კაპიტალი"(ს/კ: 401995980)
დირექტორი სეტ ედვარდ ბლაი ჩარ
წულუკიძის ქ., შესახვევი III
მე-12 კორპ, ბინა N1
ისნის რაიონი, თბილისი
საქართველო
CEO@iconiacapital.com
+995 599 888 431

ICONIA CAPITAL

August 5, 2020 წლის 5 აგვისტო

ქალაქ თბილისის მერია
იურიდიულ დეპარტამენტს
CC: ვიცე-მერი ირაკლი ხმალაძე
ჟიული შარტავას ქ. N 7
თბილისი
საქართველო
ტელ.: 032 272 22 22

ოფიციალური მოთხოვნა მშენებლობის ნებართვის განახლების შესახებ

წინამდებარე წერილით მოგმართავთ საიმისოდ, რომ მოახდინოთ შპს „იკონია კაპიტალი"-ს (401995980) მიერ მიღებული მშელებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელება. შპს „იკონია კაპიტალი"-ს (401995980) მიერ მიღებული მშენებლობის ნებართვას(ნებართვა # AR1499727; თანდართული დოკუმენტი), რომელიც თავდაპირველად გაიცა 04/07/2017, გაუვიდა ვადა და არ იქნა განახლებული, მესამე მხარის სასამართლოში შეტანილის სარჩელის და ამავე სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებში მშენებლობის ნებართვის მოქმედების შეჩერების გამო.

ჩვენი კომპანიის წარმომადგენლობას ჰქონდა შეხვედრა ქ. თბილისის მერიის იურიდიული დეპარტამენტის წარმომადგენელთან ბატონ დავით ფოცხვერიასთან და მასთან ერთად ვიმსჯელეთ მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელების საკითზე. სწორედ ამ საუბრიდან გამომდინარე მოგმართავთ წინამდებარე წერილით და თხოვნეთ მოხდეს მშელებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელება გამარტივებული პროცედურით. გარდა ამისა, ამ წერილს მიმაგრებულია უზენაესი სასამართლოს საბოლოო წერილობითი გადაწყვეტილების ასლი, რომლითაც დასტურდება, რომ სასამართლო დავა დასრულებულია და გაუქმებულია ასევე მშენებლობის ნებართვის შეჩერება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე მოგმართავთ წერილით და გთხოვთ გაითვალისწინოთ ჩვენი თხოვნა და ასევე ის გარემოება, რომ უკვე 5 წელია ვაწარმოებთ დავას, რის შედეგადაც კომპანიას უკვე მიადგა მნიშვნელოვანი ზარალი. საჭიროების შემთხვევაში გამოვახატავთ მხადყოფნას მოგაწოდოთ ნებისმიერი საბუთი ან ინფორმაცია ან/და განვაცორციელოთ დამატებითი ზომები, რომელიც თქვენს მიერ იქნება დადგენილი.

პატივისცემით,

შპს აიკონია კაპიტალი - ს დირექტორი
სეტ ედვარდ ბლაი ჩარ

№330310117002130697

1274615904134

საქართველოს უზენაესი სასამართლო

0110 თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6, ტელ.: 292-34-90 (ქალაქი), 2-61 (შიდა)

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
გადაწყვეტილების, განჩინების ასლების

გ ზ ა ვ ნ ი ლ ი

№ბს-125(2კ-20)
ქ. თბილისი, ყიფშიძის ქ. №10, ბინა №18
შპს „აიკონია კაპიტალის“ წარმომადგენელს
რუსუდან ნანავას (577 54 04 44)

22 ივლისი, 2020 წელი

გეგზავნებათ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 17 ივნისის განჩინების ასლი.

მწერალი თანაშემწე გიორგი მთიულიშვილი

გთხოვთ, გაითვალისწინოთ!

სასამართლოში საქმის განხილვა მიმდინარეობს თანასწორობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპის საფუძველზე – თქვენ გეკისრებათ როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი. საქმის საბოლოო შედეგი დამოკიდებულია იმაზე, თუ როგორ დაასაბუთებთ თქვენს პოზიციას და რომელი მტკიცებულებით დაადასტურებთ მათ, ანუ წარმატებას განაპირობებს თქვენი პროფესიონალიზმი და თქვენს მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები.

საქმე №3303101170021306 97

1273866257135

საქართველოს უზენაესი სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

№ბს-125(2კ-20)
აიკონია ბს-125(2კ-20)

17 ივნისი, 2020 წელი
ქ. თბილისი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:
ქეთევან ცინცაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მოსამართლეები: ნინო ქადაგიძე, ნუგზარ სხირტლაძე

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლისა და 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის საფუძველზე, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 408-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, ზეპირი განხილვის გარეშე, შეამოწმა ჯამბულ ბახტაძისა და მერაბ კახიანის საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საფუძვლების არსებობა 2019 წლის 29 ოქტომბრის განჩინების გაუქმების თაობაზე (მოწინააღმდეგე მხარე - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური; თავდაპირველი მოსარჩელე - გიორგი ჯიქია; მესამე პირები - შპს „აიკონია კაპიტალი"; ლალი ჩიტაშვილი).

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი:

2017 წლის 16 ოქტომბერს ჯამბულ ბახტაძემ, მერაბ კახიანმა და გიორგი ჯიქიამ სასარჩელო განცხადებით მიმართეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, მოპასუხის - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის და სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიმართ, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 04 ივლისის №3372225 ბრძანების და „ჯამბულ ბახტაძის, მერაბ კახიანის, გიორგი ჯიქიას ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 16 ოქტომბრის №1-2243 ბრძანების ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 23 ოქტომბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, საქმეში მესამე პირად ჩაება შპს „აიკონია კაპიტალი".

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018

წლის 7 მაისის განჩინებით ლალი ჩიტაშვილის უარი ეთქვა საქმეში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებულ მესამე პირად ჩაბმაზე.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 28 სექტემბრის განჩინებით ლალი ჩიტაშვილის კერძო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 7 მაისის განჩინება ლალი ჩიტაშვილის საქმეში მესამე პირად ჩაბმაზე უარის თქმის ნაწილში და ლალი ჩიტაშვილი საქმეში ჩაება საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებულ მესამე პირად.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილებით, ჯამბულ ბახტაძის, მერაბ კახიანის და გიორგი ჯიქიას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქალაქო სასამართლომ საქმეზე დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

ქ. თბილისში, სულხან ცინცაძის ქ. №56-ში (ყოფ. თამარაშვილის ქ. №13) მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №01.10.16.004.060.01.009, სადარბაზო 1, სართული 4, ბინა №9, ფართი 127.83 კვ.მ, 2012 წლის 22 ივნისიდან საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ჯამბულ ბახტაძის სახელზე. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია - არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 1366.00კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 4/18; 01.10.16.004.018.

ქ. თბილისში, თამარაშვილის ქ. №13-ში (ნაკვეთი №4/74) მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №01.10.16.004.074.01.04.045, ავტოსადგომი №1-45, (-2.89 ნიშნული), ბლოკი „ბ", ფართი 18.43კვ.მ, 2012 წლის 2 მაისიდან საკუთრების უფლებით აღრიცხულია გიორგი ჯიქიას სახელზე. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია - არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 5726.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 01.10.16.004.063, შენობა-ნაგებობები: №1 (მშენებარე) საერთო ფართი: 18315.40 კვ.მ, №2 (მშენებარე) საერთო ფართი: 3150.80 კვ.მ.

ქ. თბილისში, სულხან ცინცაძის ქ. №58-ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №01.10.16.004.074.01.01.068, ფართი (მშენებარე), სადარბაზო 3, სართული 5, ბინა №68, ფართი 129.17კვ.მ, 2010 წლის 15 იანვრიდან საკუთრების უფლებით აღრიცხულია მერაბ კახიანის სახელზე. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია - არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 5726.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 01.10.16.004.063, შენობა-ნაგებობები: №1 (მშენებარე) საერთო ფართი: 18315.40კვ.მ, №2 (მშენებარე) საერთო ფართი: 3150.80 კვ.მ.

ქ. თბილისში, თამარაშვილის ქ. №13-ში (ნაკვეთი №4/51) მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №01.10.16.004.051, 2015 წლის 6 იანვრიდან საკუთრების უფლებით აღრიცხულია შპს „აიკონია კაპიტალის" სახელზე. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება - არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 2405.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 01.10.16.004.032.

ქ. თბილისში, თამარაშვილის ქ. №13-ში (ნაკვეთი №4/74) მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №01.10.16.004.074.01.01.072, სადარბაზო 3, სართული 6, ბინა №72, ფართი 78.85 კვ.მ და ავტოსადგომი №1-72 (მშენებარე), სართული 1, ფართი 18.43კვ.მ,

2009 წლის 23 ივლისიდან საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ლალი ჩიტაშვილის სახელზე. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია - არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 5726.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 4/63; 01.10.16.004.063, შენობა-ნაგებობები: №1 (მშენებარე), №2 (მშენებარე).

ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2011 წლის 9 აგვისტოს №1185 ბრძანებით ქ. თბილისში, თამარაშვილის ქ. №13-ში მდებარე №01.10.16.004.051 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს დაუდგინდა სამშენებლოდ გამოყენების პირობები.

2015 წლის 18 დეკემბერს შპს „აიკონია კაპიტალის“ დირექტორმა სეტ ედვარდ ბლაი ჩერმა №AR1361487 განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს და მოითხოვა ქ. თბილისში, თამარაშვილის ქ. №13-ში (ნაკვეთი №4/51), შპს „აიკონია კაპიტალის“ კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: №01.10.16.004.051) IV კლასის მრავალფუნქციური კომპლექსის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 17 თებერვლის №2437729 ბრძანებით დაკმაყოფილდა განმცხადებლის მოთხოვნა, შეთანხმდა წარდგენილი არქიტექტურული პროექტი, გაიცა მშენებლობის ნებართვა და გაცემულად ჩაითვალა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა.

2016 წლის 24 მარტს მერაბ კახიანის, ჯამბული ბახტაძისა და გიორგი ჯიქიას წარმომადგენელმა უჩა ზაქაშვილმა №105648/12 ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას და მოითხოვა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 17 თებერვლის №2437729 ბრძანების ბათილად ცნობა.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 3 მაისის №1-1007 ბრძანებით დაკმაყოფილდა მერაბ კახიანის, ჯამბული ბახტაძისა და გიორგი ჯიქიას წარმომადგენლის უჩა ზაქაშვილის 2016 წლის 24 მარტის №105648/12 ადმინისტრაციული საჩივარი; ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 17 თებერვლის №2437729 ბრძანება და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევის შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 10 მაისის საოქმო განჩინებით (საქმე №3/3643-16) ჯამბულ ბახტაძის, მერაბ კახიანის და გიორგი ჯიქიას სარჩელი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 17 თებერვლის №2437729 ბრძანების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში დარჩა განუხილველი მოსარჩელის მიერ ამ მოთხოვნის ნაწილში სარჩელის გახმობის გამო.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 19 ივნისის განჩინებით (საქმე №3/4005-17) შეწყდა საქმის წარმოება ჯამბულ

ბახტაძის, მერაბ კახიანისა და გიორგი ჯიქიას სარჩელზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 3 მაისის №1-1037 ბრძანების ბათილად ცნობის თაობაზე.

2017 წლის 4 მაისს შპს „აიკონია კაპიტალის“ დირექტორმა სეტ ედვარდ ბლაი ჩერმა №AR1499727 განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს და მოითხოვა ქ. თბილისში, თამარაშვილის ქ. №13 (ნაკვეთი 24/51), შპს „აიკონია კაპიტალის“ კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: №01.10.16.004.051) IV კლასის მრავალფუნქციური კომპლექსის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა.

საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს სსიპ - საგანგებო სიტუაციების მართვის სააგენტოს ქ. თბილისის საგანგებო სიტუაციების მართვის მთავარი სამმართველოს 2017 წლის 23 მაისის №1210183 წერილით შპს „აიკონია კაპიტალის“ დირექტორს ეცნობა, რომ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 14 იანვრის №52 დადგენილების „საქართველოს ტერიტორიაზე სამშენებლო სფეროს მარეგულირებელი ტექნიკური რეგლამენტების აღიარებისა და სამოქმედოდ დაშვების შესახებ“ მოთხოვნების შესაბამისად, მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის პროექტის განხილვისას დადგინდა, რომ აღნიშნულ პროექტში არ იქნა გათვალისწინებული წკ 4.13130.2009 პ.4.19 მოთხოვნა, კერძოდ: 5-6 და გ-დ ღერძებში კიბის უჯრედი სართულებზე დერეფნებისგან არ იყო გამოყოფილი ცეცხლგამძლე ტიხრებით. თუმცა, შპს „აიკონია კაპიტალის“ მიერ შემდგომში წარდგენილი პროექტით 5-6 და გ-დ ღერძებში არსებული კიბის უჯრედის დერეფნებისგან გამოსაყოფად გათვალისწინებული იყო ცეცხლგამძლე კედლები, რაც იმას ნიშნავს, რომ დაცულიიყოსახანძროუსაფრთხოების მოთხოვნები.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 4 ივლისის №3372225 ბრძანებით დაკმაყოფილდა განმცხადებლის მოთხოვნა, შეთანხმდა ქ. თბილისში, თამარაშვილის ქ. №13 (ნაკვეთი 24/51), შპს „აიკონია კაპიტალის“ კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: №01.10.16.004.051) IV კლასის მრავალფუნქციური შენობის არქიტექტურული პროექტი. გაიცა მშენებლობის ნებართვა და გაცემულად ჩაითვალა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა. მშენებლობის ვადა კი განისაზღვრა 2017 წლის 4 ივლისიდან 2019 წლის 4 ნოემბრის ჩათვლით.

2017 წლის 5 ივლისს ჯამბული ბახტაძემ, მერაბ კახიანმა და გიორგი ჯიქიამ №19/01171862954-01 ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას და მოითხოვეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 4 ივლისის №3372225 ბრძანების ბათილად ცნობა.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 16 ოქტომბრის №1-2243 ბრძანებით არ დაკმაყოფილდა ჯამბულ ბახტაძის, მერაბ კახიანის და გიორგი ჯიქიას 2017 წლის 5 ივლისის №19/01171862954-01 ადმინისტრაციული საჩივარი და ძალაში დარჩა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 4 ივლისის №3372225 ბრძანება.

საქმის მასალებში წარმოდგენილია, შპს „შენობა-ნაგებობათა კვლევისა და

ექსპერტიზის ცენტრის“ 2016 წლის 18 აპრილის საექსპერტო დასკვნა ქ. თბილისში, თამარაშვილის ქ. №13-ში ასაშენებელი მრავალფუნქციური კომპლექსის პროექტის კონსტრუქციულ ნაწილზე, რომლის თანახმად, საექსპერტოდ წარდგენილი და ქ. თბილისში, თამარაშვილის ქ. №13-ში მდებარე კომპლექსის პროექტის კონსტრუქციული ნაწილი შესრულებულია კვალიფიციურად და აღნიშნული შენიშვნების გათვალისწინებით რეკომენდაცია მიეცა გამოყენებისათვის.

საქმეში ასევე წარმოდგენილია ტექნიკურ მეცნიერებათა დოქტორის, პროფესორის, გ. ჭოხონელიძის საექსპერტო შეფასება, რომლის თანახმად, ჩატარებული საინჟინრო-გეოლოგიური სამუშაოები ქ. თბილისში, თამარაშვილის ქ. №13-ში, მრავალსართულიანი, მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობისათვის გამოყოფილ ტერიტორიაზე, აკმაყოფილებს იმ მოთხოვნებს, რომლებიც მოცემულია საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებით. ამავე დასკვნის თანახმად, ცალკეული შენიშვნები ექსპერტის მიერ გამოთქმული სამუშაოების მიმართ, ავტორის მიერ მიღებული იქნა და ანგარიშში შეტანილია სათანადო კორექტივები. წარდგენილი ანგარიში იმსახურებს დადებით შეფასებას და შეიძლება დაედოს საფუძვლად მშენებლობის პროექტს საინჟინრო გეოლოგიურ ნაწილში.

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 18 ნოემბრის №006770616 ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, თამარაშვილის ქ. №13-ში, ნაკვეთი 4/51 (ს/კ: 01.10.16.004.051) რომელიც ეკუთვნის შპს „აიკონია კაპიტალს“, ექსპერტიზის ბიუროში წარდგენილი მრავალფუნქციური კომპლექსის მუშა არქიტექტურული და კონსტრუქციული პროექტის მიხედვით სამშენებლო სამუშაოების წარმოებით, მათ შორის ფუნდამენტის მოსაწყობად ექსპერტიზაზე წარდგენილი ქვაბულისა და დრენაჟის მოწყობის პროექტების მიხედვით წარმოებული სამუშაოებით, პრაქტიკულად გამოირიცხება ქვაბულიდან გრუნტის წყლების გადაქაჩვის სამუშაოები, შესაბამისად, სუფოზიური პროცესების განვითარება მოსალოდნელი არ არის. ამავე დასკვნის თანახმად, მომიჯნავე ნაკვეთებში, თამარაშვილის ქ. №13, ნაკვეთი 4/74-ში (ს/კ: 01.10.16.004.074) მდებარე მრავალსართულიან საცხოვრებელ კორპუსებზე, მიუხედავად მათი დაფუძნების პირობებისა, ჯდენითი დეფორმაციების განვითარება მოსალოდნელი არ არის, შესაბამისად, არსებული დაზიანების ხარისხი არ შეიცვლება.

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 7 დეკემბრის №007152517 ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, სულხან ცინცაძის ქუჩაზე არსებული ეკლესიის მიმდებარე ტერიტორიაზე, №01.10.16.004.060 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ფაქტობრივად განთავსებული მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის (შენობა №1) მიწისქვეშა ავტოსადგომთან და №01.10.16.004.074 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ფაქტობრივად განთავსებული მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის (შენობა №1) სამხრეთით მდებარე სადარბაზოებთან მისასვლელი საავტომობილო გზის (მხოლოდ ცალმხრივი მოძრაობისათვის) მოწყობა №01.10.16.004.074 საკადასტრო კოდით აღრიცხულ მიწის ნაკვეთზე ფაქტობრივად განთავსებული შენობა №2-ის I სართულსა და №01.10.16.004.051 საკადასტრო კოდით აღრიცხული მიწის ნაკვეთის აღმოსავლეთ ნაწილში არსებულ რეგისტრირებულ

საზღვარს შორის არსებული სივრცის გავლით, ტექნიკურად შესაძლებელია. აღნიშნული მიმართულებით მისასვლელი გზის მოწყობის შემთხვევაში საჭირო იქნება მნიშვნელოვანი ხარჯების მქონე საინჟინრო ღონისძიებები (მათ შორის: მიწის სამუშაოები, საყრდენი კედლების მოწყობა, დონეთა სხვაობებზე ჩასასვლელი პანდუსის ავტოსადგომებთან მოსახვედრად) და ასასვლელი პანდუსის (სადარბაზოებთან მოსახვედრად) მოწყობა და სხვა). აღნიშნული სამუშაოების დასაზუსტებლად საჭიროა შედგენილ იქნას შესაძლო გზის მოწყობის პროექტი და მიღებულ იქნა ყველა საჭირო ნებართვა შესაბამისი სამსახურის მხრიდან.

ამდენად, საქალაქო სასამართლომ ზემოაღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით მიიჩნია, რომ დამკვეთის (მესამე პირი - შპს „აიკონია კაპიტალი") მიერ ნებართვის გამცემ ორგანოში წარდგენილი იქნა შესათანხმებელი სამშენებლო სამუშაოებისთვის კანონმდებლობით გათვალისწინებული საჭირო საექსპერტო დასკვნები, რომლებითაც დადებითი შეფასება მიეცა წარდგენილ პროექტს და სწორედ მათი გათვალისწინებით გაიცა სადავო მშენებლობის ნებართვა.

საქალაქო სასამართლომ ასევე მიიჩნია, რომ სადავო აქტების ბათილად ცნობას საფუძვლად ვერ დაედება მოსარჩელე მხარის აპელირება იმ გარემოებაზე, რომ საპროექტო ობიექტის მშენებლობით გაძნელდება №01.10.16.004.060 და №01.10.16.004.074 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებთან მისასვლელი სამანქანო გზით სარგებლობა, შეიქმნება პრობლემა, როგორც პარკირების, ისე სადარბაზოებთან მისასვლელი გზის კუთხით და მიუთითა, რომ აღნიშნული საკითხის გადასაწყვეტად, მხარეს შეუძლია, კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მიმართოს სასამართლოს, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის საფუძველზე, რომლითაც დადგენილია, რომ თუ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია მეზობელს მოსთხოვოს, რომ მან ითმინოს მისი მიწის ნაკვეთის გამოყენება ამგვარი აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად, მოითხოვოს აუცილებელი გზა.

რაც შეეხება, მოსარჩელეების აპელირებას იმ გარემოებასთან დაკავშირებით, რომ საპროექტო მიწის ნაკვეთზე არსებულ წინა მშენებლობის ნებართვასთან დაკავშირებით მიღებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 3 მაისის №1-1007 ბრძანების ძალაში შესვლამდე, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს უფლება არ ჰქონდა მიეღო გადაწყვეტილება მოცემულ საკითხთან დაკავშირებით, სასამართლომ სრულად გაიზიარა მოპასუხის პოზიცია და მიიჩნია, რომ იმ პირობებში, როდესაც არ არსებობდა სადავო აქტის ბათილობის სხვა საფუძველი, აღნიშნული ფაქტი არ შეიძლება საფუძვლად დაედოს მის ბათილად ცნობას, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 31 ოქტომბრის განჩინებით ძალაში იქნა დატოვებული თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 19 ივნისის განჩინება საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ, რომლითაც სასამარლომ წარმოება შეწყვიტა ჯამბულ ბახტაძის, მერაბ კახიანის და გიორგი ჯიქიას მიერ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 3 მაისის

№1-1007 ბრძანების ბათილად ცნობის მოთხოვნით წარდგენილ სარჩელზე (საქმე N330310017001951488).

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ჯამბულ ბახტაძემ და მერაბ კახიანმა. აპელანტებმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვეს.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 29 ოქტომბრის განჩინებით ჯამბულ ბახტაძისა და მერაბ კახიანის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 15 მარტის გადაწყვეტილება.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 29 ოქტომბრის განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრეს ლალი ჩიტაშვილმა, ჯამბულ ბახტაძემ და მერაბ კახიანმა.

კასატორები მიუთითებენ, რომ სადავო სამშენებლო ობიექტზე ქალაქმშენებლობითი პირობები დადგინდა 2011 წლის 9 აგვისტოს, ხოლო პროექტის შეთანხმება განხორციელდა 2017 წლის 4 ივლისს - 2017 წლის 4 მაისის განაცხადის საფუძველზე, ანუ ქალაქმშენებლობითი პირობების დადგენის შესახებ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ვადის გასვლიდან 11 თვის გასვლის შემდგომ, ისე რომ არ მომხდარა მისი ვადის გაგრძელება. ამდენად, ისე მოხდა ნებართვის გასაცემად საჭირო სამი სტადიიდან მეორე სტადიის (პროექტის შეთანხმება) და მესამე სტადიის (ნებართვის გაცემა) გავლა, რომ პირველ სტადიაზე (ქალაქმშენებლობითი პირობების დადგენა) გამოცემული აქტი იყო ვადაგასული. 2011 წლის 9 აგვისტოს №1185 ბრძანებაში მითითებული იყო, რომ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები ძალაში იყო მისი გაცემის თარიღიდან 5 წლის განმავლობაში - 2016 წლის 9 აგვისტომდე.

კასატორები მიუთითებენ, რომ სააპელაციო სასამართლომ უგულვებელყო სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში მდებარეობის ფაქტი, რაც იმას ნიშნავს, რომ ამ ზონაში დომინირებულ სახეობებს წარმოადგენს საზოგადოებრივი ფუნქციის მქონე ობიექტები. 2011 წლის 9 აგვისტოს №1185 ბრძანებით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები დამტკიცებული იყო მრავალფუნქციური შენობის აშენების მიზნით. ე.ი. დომინირებული სახეობა უნდა ყოფილიყო საზოგადოებრივი დანიშნულების ფართები. ბრძანებაში აღნიშნულია, რომ შეთანხმებულია მრავალფუნქციური შენობის არქიტექტორული პროექტი, რომელიც ძირითადად ითვალისწინებს საცხოვრებელი ფართებს, როგორც დომინირებულ სახეობას, რაც ნიშნავს იმას, რომ სადავო პროექტით და ნებართვით დარღვეულია ქ. თბილისის გენერალური გეგმით გათვალისწინებული ფუნქციური ზონირებით მოთხოვნილი დასაშვები სახეობების წესი, სადავო შენობაში საზოგადოებრივი დანიშნულების ფართები არის არადომინირებული. შესაბამისად, დარღვეულია განაშენიანების რეგულირების წესების (საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილება) მე-19 მუხლის მე-19 პუნქტი.

კასატორები ასევე არ იზიარებენ სასამართლოს მითითებას სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლის გამოყენებაზე, რაც ხელს შეუწყობს საკუთარი პარკინგით

სარგებლობის შესაძლებლობის შეზღუდვას. კასატორები ასევე მიუთითებენ საქმეში მათ მიერ წარმოდგენილ ლ. სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნაზე.

კასატორები ეჭვქვეშ აყენებენ სასამართლოს მიერ გაზიარებულ, საქმეში არსებულ საექსპერტო დასკვნის კვალიფიციურობას, რომელიც შესრულებულია 89 წლის (ამჟამად, 93 წლის) ასაკოვანი ექსპერტის მიერ, რომელმაც დადებითად შეაფასა ჩატარებული საინჟინრო გეოლოგიური სამუშაოები.

ამასთან, კასატორების - ჯამბულ ბახტაძის და მერაბ კახიანის წარმომადგენელი აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა მისი მარწმუნებლების და მესამე პირების დასწრების გარეშე, მათ შორის, ლალი ჩიტაშვილს არც კი აცნობა პროცესის დანიშვნის შესახებ და მან მისი მარწმუნებლების მხრიდან შეიტყო პროცესის ჩატარების და მიღებული გადაწყვეტილების შესახებ. მას როგორც ადვოკატს უწყება პროცესის დანიშვნის თაობაზე გაეგზავნა ასაკში მყოფი დედის მისამართზე, რომელიც ასაკის და ჯანმრთელობის მდგომარეობის გამო გზავნილებს არ ხსნის და ვერ აწვდის ვადებთან დაკავშირებულ ინფორმაციას. ასევე, მოსამართლის თანაშემწესთან სატელეფონო საუბრის დროს, მაშინ როდესაც დაეხმარა საქმეში მონაწილე პირთან დაკავშირებაში, არ უცნობებიათ მისთვის რამდენიმე დღეში დანიშნული ზეპირი მოსმენის თაობაზე. ამასთან, სასამართლოს ამავე შემადგენლობას სხვა საქმეზე რომელიც უფრო ადრე დაიწყო ვიდრე აღნიშნული საქმე, მიმართა განცხადებით და აცნობა, რომ გზავნილების ჩაბარებასთან დაკაშირებული პრობლემების გამო ახალ მისამართზე გაეგზავნათ მისთვის ნებისმიერი გზავნილი, თუმცა აღნიშნული გარემოებები მხედველობაში არ მიიღო სააპელაციო სასამართლომ.

ზემოაღნშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, კასატორებმა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვეს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 17 თებერვლის განჩინებით, დაუშვებლობის გამო განუხილველი დარჩა ლალი ჩიტაშვილის საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 17 მარტის განჩინებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული ჯამბულ ბახტაძისა და მერაბ კახიანის საკასაციო საჩივარი.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების შესწავლის და საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საკითხის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ჯამბულ ბახტაძისა და მერაბ კახიანის საკასაციო საჩივარი არ აკმაყოფილებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მოთხოვნებს და არ ექვემდებარება დასაშვებად ცნობას შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილი განსაზღვრავს საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის ამომწურავ საფუძვლებს, კერძოდ, აღნიშნული ნორმის თანახმად, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ საკასაციო

საჩივარი დაიშვება, თუ კასატორი დაასაბუთებს, რომ: ა) საქმე მოიცავს სამართლებრივ პრობლემას, რომლის გადაწყვეტაც ხელს შეუწყობს სამართლის განვითარებას და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებას; ბ) საქართველოს უზენაეს სასამართლოს მანამდე მსგავს სამართლებრივ საკითხზე გადაწყვეტილება არ მიუღია; გ) საკასაციო საჩივრის განხილვის შედეგად მოცემულ საქმეზე სავარაუდოა მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება; დ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება განსხვავდება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან; ე) სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა მატერიალური ან/და საპროცესო სამართლის ნორმების მნიშვნელოვანი დარღვევით, რასაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე; ვ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციას და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალს.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული არც ერთი ზემოთ მითითებული საფუძვლით.

განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს სამშენებლო პროექტის შეთანხმების და მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2017 წლის 4 ივლისს გაცემული ბრძანების და აღნიშნულ ბრძანებაზე წარდგენილი საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ბრძანების კანონიერების შეფასება წარმოადგენს.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს სადავო პერიოდში მოქმედ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებაზე (ძალადაკარგული 2020 წლის 4 მარტიდან), რომელიც განსაზღვრავდა მშენებლობის ნებართვის გაცემისთვის აუცილებელ სტადიებს, კერძოდ, აღნიშნული დადგენილების მე-3 მუხლის 43-ე პუნქტის თანახმად, მშენებლობის ნებართვა არის განსაკუთრებული იერარქიის ნებართვა, 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.

საკასაციო სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, მშენებლობის ნებართვის პირველი სტადია - ქალაქთმშენებლობითი პირობების დადგენა განხორციელდა ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2011 წლის 9 აგვისტოს №1185 ბრძანებით, ამასთან, ბრძანების მოქმედების ვადად განისაზღვრა 5 წელი.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში უდავოა 5 წლიანი ვადის დაცვა განმცხადებლის მხრიდან 2015 წლის 18 დეკემბერს მიმართვისას. საქმის მასალების თანახმად, 2015 წლის 18 დეკემბერს შპს „აიკონია კაპიტალის“ დირექტორმა სეტ ედვარდ ბლაი ჩერმა №AR1361487 პირველად მიმართა განცხადებით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს და მოითხოვა ქ. თბილისში, თამარაშვილის ქ. №13-ში (ნაკვეთი №4/51), შპს „აიკონია კაპიტალის“ კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: №01.10.16.004.051) IV კლასის მრავალფუნქციური კომპლექსის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა. აღნიშნული განაცხადის საფუძველზე, 2016 წლის 17 თებერვლის №2437729 ბრძანებით დაკმაყოფილდა განმცხადებლის მოთხოვნა, შეთანხმდა წარდგენილი არქიტექტურული პროექტი, გაიცა მშენებლობის ნებართვა და გაცემულად ჩაითვალა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა. ამასთან, საყურადღებოა ის გარემოება, რომ 2016 წლის 24 მარტის ადმინისტრაციული საჩივრის საფუძველზე, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 3 მაისის №1-1007 ბრძანებით ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 17 თებერვლის №2437729 ბრძანება და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევის შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

საკასაციო სასამართლო ასევე მნიშვნელოვნად მიიჩნევს იმ გარემოებაზე მითითებას, რომ 2016 წლის 17 თებერვლის №2437729 ბრძანების ბათილად ცნობის მოტივს წარმოადგენდა საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს სსიპ - საგანგებო სიტუაციების მართვის სააგენტოს ქ. თბილისის საგანგებო სიტუაციების მართვის მთავარი სამმართველოს 2017 წლის 20 იანვრის №MIA 6 17 00158504 წერილი, რომლის თანახმად, ქ. თბილისში, თამარაშვილის ქ. №13 (ნაკვეთი 4/51), შპს „აიკონია კაპიტალის“ კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ №01.10.16.004.051) მრავალფუნქციური კომპლექსის დაპროექტებისას დაშვებულ იქნა რიგი შეუსაბამობა სამშენებლო ნორმებით და წესებით, ტექნიკური რეგულირების სხვა დოკუმენტებით დადგენილ სახანძრო უსაფრთხოების მოთხოვნებთან.

ამასთან, განსაკუთრებით საყურადღებოა ის გარემოება, რომ შპს „აიკონია კაპიტალმა“ ხელახალი განაცხადით - მომხდარიყო სამშენებლო პროექტის შეთანხმება და ნებართვის გაცემა, სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს მიმართა 2017 წლის 4 მაისს, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტიის მერიის მიერ ბრძანების გამოცემიდან მიღების მეორე დღეს.

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ იმ პირობებში, როდესაც შპს „აიკონია კაპიტალმა“ ადმინისტრაციულ ორგანოს პროექტის შეთანხმებისა და ნებართვის გაცემის მოთხოვნით მიმართა 5 წლიანი ვადის ფარგლებში და პირველი მშენებლობის ნებართვა გაიცა სწორედ ამ ვადის ფარგლებში, შესაბამისი 5 წლიანი ვადა დარღვეული არ არის. ამ საკითხზე კასატორების მიერ შემოთავაზებული განმარტება კი არ გამომდინარეობს კანონის ნორმატიული დებულებების სისტემური ანალიზიდან.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო ასევე განმარტავს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების 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.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ საპროექტო ობიექტთან დაკავშირებით მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურა არქიტექტურის სამსახურმა დაიწყო 2011 წლის 30 ივნისს, როდესაც სამსახურში წარდგენილ იქნა განცხადება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის მოთხოვნით. ამ პერიოდში კი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხებს არეგულირებდა ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მშენებლობის ნებართვის გაცემის შემდგომი ეტაპების კანონმდებლობასთან შესაბამისობა უნდა შემოწმდეს სწორედ ზემოხსენებულ ნორმატიულ აქტთან მიმართებაში.

„ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილების (ძალადაკარგული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 05/24/2016 № 14-39 დადგენილებით) მე-4 მუხლის მე-10 პუნქტის თანახმად, ფუნქციური ზონირება წარმოადგენს ქალაქთმშენებლობითი ზონირების ნაწილს, რომელიც ახდენს ქალაქის ტერიტორიების იდენტიფიცირებას მათი გამოყენების დომინირებული სახეობის მიხედვით. ამავე გადაწყვეტილების მე-19 მუხლის მე-19 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონაში 2 (სსზ-2) შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, რეკომენდებულია არა უმეტეს საერთო ოდენობის 25%-ის.

ზემოაღნიშნულ ნორმებზე დაყრდნობით საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემული დანაწესით დაწესებული შეზღუდვა მოქმედებს კონკრეტული ფუნქციური ზონის - ქალაქის განსაზღვრული ტერიტორიის მიმართ და არა კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე განსათავსებელი შენობა-ნაგებობის პარამეტრებზე, რაზეც კასატორები მიუთითებენ.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო სამშენებლო პროექტის განხორციელებით მიწის ნაკვეთებზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებთან მისასვლელი სამანქანო გზით და

პარკირებით სარგებლობის შესაძლო პრობლემასთან დაკავშირებით იზიარებს ქვედა ინსტანციის სასამართლოების განმარტებას სამოქალაქო კოდექსის 180-ე მუხლზე დაყრდნობით, რომლითაც დადგენილია, რომ თუ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია მეზობელს მოსთხოვოს, რომ მან ითმინოს მისი მიწის ნაკვეთის გამოყენება ამგვარი აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად, მოითხოვოს აუცილებელი გზა.

კასატორები ასევე ეჭვქვეშ აყენებენ საქმეში არსებული საექსპერტო შეფასების კვალიფიციურობას ჩატარებულ საინჟინრო-გეოლოგიურ სამუშაოებზე იმ მოტივით, რომ აღნიშნული შეფასების შემდგენი არის ასაკოვანი (89 წლის). საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ იმ პირობებში, როდესაც ზემოაღნიშნული საექსპერტო შეფასება სადავო არ გამხდარა სხვა რაიმე საფუძვლით, ექსპერტის ასაკთან დაკავშირებით წარმოდგენილი მოსაზრება ცალსახად ვერ გახდება ექსპერტიზის დასკვნაში ეჭვის შეტანის საფუძველი.

კასატორის მითითებაზე საქმეში სავალდებულო მესამე პირად ჩართული ლალი ჩიტაშვილის პროცესზე მიუწვევლობის საკითხთან დაკავშირებით, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ლალი ჩიტაშვილთან მიმართებაში შესაბამისი დასაბუთებული განჩინება და კასატორის არგუმენტებზე დასაბუთებული მსჯელობა წარმოდგენილია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 17 თებერვლის განჩინებაში.

ამასთან, რაც შეეხება კასატორების წარმომადგენლის მითითებას სააპელაციო სასამართლოში საქმის ზეპირი განხილვის შესახებ ინფორმაციის არ ქონის შესახებ, საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმის მასალების თანახმად, სასამართლო მთავარი სხდომის დანიშვნის შესახებ განჩინება მიღებულ იქნა 2019 წლის 22 ივლისს და სასამართლო უწყება დანიშნული სხდომის თაობაზე უჩა ზაქაშვილს სააპელაციო საჩივარში მითითებულ მისამართზე ჩაბარდა 2019 წლის 8 ოქტომბერს - უწყება ჩაიბარა უჩა ზაქაშვილის დედამ. მისამართის ცვლილების შესახებ სააპელაციო სასამართლოს უჩა ზაქაშვილმა აცნობა 2019 წლის 5 ნოემბრის განცხადებით, რის შემდგომაც გზავნილები გაეგზავნა შეცვლილ მისამართზე.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-ე მუხლზე, რომლის პირველი ნაწილი განსაზღვრავს, თუ როდის ჩაითვლება უწყება ჩაბარებულად მხარეებისა და მათი წარმომადგენლებისათვის, კერძოდ, აღნიშნული მუხლის თანახმად, მხარეს ან მის წარმომადგენელს სასამართლო უწყებით ეცნობება სასამართლო სხდომის ან ცალკეული საპროცესო მოქმედების შესრულების დრო და ადგილი. უწყება მხარისათვის და მისი წარმომადგენლისათვის ჩაბარებულად ჩაითვლება, თუ იგი ჩაბარდება ერთ-ერთ მათგანს ან ამ კოდექსის 74-ე მუხლით გათვალისწინებულ სუბიექტებს, ხოლო ჩაბარების განსხვავებულ, გონივრულ წესზე მხარეთა შეთანხმების არსებობის შემთხვევაში - ამ შეთანხმებით გათვალისწინებული წესით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 74-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო უწყების ჩამბარებელმა სასამართლოში გამოსაძახებელი პირი ვერ ნახა მხარის მიერ მითითებულ მისამართზე, იგი უწყებას აბარებს მასთან

მცხოვრებ ოჯახის რომელიმე ქმედუნარიან წევრს, ხოლო თუ უწყება ბარდება სამუშაო ადგილის მიხედვით - სამუშაო ადგილის ადმინისტრაციას, ამ კოდექსის 73-ე მუხლის მე-8 ნაწილით დადგენილი წესით, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ისინი განსახილველ საქმეში მონაწილეობენ, როგორც მოწინააღმდეგე მხარეები.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს მხრიდან კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით განხორციელდა მხარეთა (წარმომადგენლის) ინფორმირება და სასამართლოს მხრიდან პროცესის მხარეთა მონაწილეობის შეზღუდვის ფაქტი არ გამოკვეთილა, ისევე, როგორც აღნიშნულის დამადასტურებელი კონკრეტული მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ ყოფილა. საკასაციო სასამართლო დამატებით განმარტავს, რომ სხვა საქმეში გაკეთებული განცხადება მისამართის შეცვლაზე არ წარმოშობს არათუ სასამართლოს ვალდებულებას, არამედ არ ანიჭებს სასამართლოს უფლებამოსილებას, რომ კონკრეტულ საქმეზე მხარის წერილობითი მომართვის გარეშე შესაბამისი დოკუმენტების გაგზავნა განახორციელოს სხვა მისამართზე.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო დამატებით აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, N7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81).

ამდენად, საკასაციო სასამართლო იზიარებს მოცემულ საქმეზე ქვედა ინსტანციის სასამართლოების მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და ამ გარემოებებთან დაკავშირებით გაკეთებულ სამართლებრივ შეფასებებს. საქმის სამართლიანი განხილვის პროცესთან დაკავშირებით კასატორის პრეტენზიები ფორმალური შინაარსისაა და მათი საფუძვლიანობა არ დასტურდება სამართალწარმოების მასალებით და საქმეზე გამოტანილი გადაწყვეტილების შედეგი შეესაბამება დარგის მარეგულირებელ მატერიალურ კანონმდებლობას.

ამასთან, არ არსებობს საკასაციო საჩივრის განხილვის შედეგად მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღების ვარაუდი. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება ასევე არ ეწინააღმდეგება ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციას და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალს. ამასთან, საქმის განხილვისა და საკასაციო სასამართლოს მიერ საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღების საჭიროება არ არსებობს არც სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბების თვალსაზრისით.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ საქმეს არ გააჩნია არავითარი პრინციპული მნიშვნელობა სასამართლო პრაქტიკისათვის, ხოლო საკასაციო საჩივარს - წარმატების პერსპექტივა.

ზემოთქმულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილით რეგლამენტირებული არც ერთი

საფუძველი, რის გამოც საკასაციო საჩივარი არ უნდა იქნეს დაშვებული განსახილველად.

ამასთან, საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 401-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე და აღნიშნავს, რომ თუ საკასაციო საჩივარი დაუშვებლად იქნება მიჩნეული, პირს დაუბრუნდება მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 70 პროცენტი.

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ვინაიდან, ჯამბულ ბახტაძისა და მერაბ კახიანის წარმომადგენელს უჩა ზაქაშვილს (პ/ნ 01002016160) საკასაციო საჩივარზე 09/03/2020წ. საგადასახადო დავალებით №1 გადახდილი აქვს სახელმწიფო ბაჟი - 300 ლარის ოდენობით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 401-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, მას უნდა დაუბრუნდეს საკასაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 70 პროცენტი - 210 ლარი შემდეგი ანგარიშიდან: ქ. თბილისი, სახელმწიფო ხაზინა, ბანკის კოდი TRESGE22, მიმღების ანგარიშის №200122900, სახაზინო კოდი №300773150.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 401-ე მუხლის მე-4 ნაწილით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ჯამბულ ბახტაძისა და მერაბ კახიანის საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნეს დაუშვებლად;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2019 წლის 29 ოქტომბრის განჩინება;
3. ჯამბულ ბახტაძისა და მერაბ კახიანის წარმომადგენელს უჩა ზაქაშვილს (პ/ნ 01002016160) დაუბრუნდეს საკასაციო საჩივარზე 09/03/2020წ. საგადასახადო დავალებით №1 გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 300 ლარის 70 პროცენტი - 210 ლარი, შემდეგი ანგარიშიდან: ქ. თბილისი, სახელმწიფო ხაზინა, ბანკის კოდი TRESGE22, მიმღების ანგარიშის №200122900, სახაზინო კოდი №300773150.
4. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე ქ. ცინცაძე

მოსამართლეები: ნ. ქადაგიძე

ნ. სხირტლაძე

გთხოვთ, გაითვალისწინოთ!

სასამართლოში საქმის განხილვა მიმდინარეობს თანასწორობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპის საფუძველზე - თქვენ გეკისრებათ როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი. საქმის საბოლოო შედეგი დამოკიდებულია იმაზე, თუ როგორ დაასაბუთებთ თქვენს პოზიციას და რომელი მტკიცებულებით დაადასტურებთ მათ, ანუ წარმატებას განაპირობებს მხოლოდ თქვენი პროფესიონალიზმი და თქვენს მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები.

საქართველოს უზენაესი სასამართლო

ქ. თბილისი 0108 ძმ. ზუბალაშვილების ქ. №6
ტელ.: (+995 32) 293 12 62
ფაქსი: (+995 32) 299 01 64
www.supremecourt.ge

№ბს-125(2კ-20)
ქ. თბილისი, ყიფშიძის ქ. №10, ბინა №18
შპს „აიკონია კაპიტალის“ წარმომადგენელს
რუსუდან ნანავას (577 54 04 44)