ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
იურიდიული საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **10-01221031109**
თარიღი: **13/04/2022**
პინი: **5145**

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

ადრესატი: შპს ველიფონი
საიდენტიფიკაციო ნომერი: 405434310
მისამართი: საქართველო, ქალაქი თბილისი, საბურთალოს რაიონი, საირმის ქუჩა, N 83

გ ზ ა ვ ნ ი ლ ი

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა შესაბამისად გეგზავნებათ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში ნუგზარ ხარაძის მიერ შემოტანილ №19/01220471198-01 და №19/01220701714-01 ადმინისტრაციულ საჩივრებთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველი მოადგილის 2022 წლის 8 აპრილის №298 ბრძანების სახით.

დანართი: 10 (ათი) ფურცელი

პატივისცემით,

დავით ფოცხვერაია

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

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

298

ბრძანება №_____

"8" აპრილი 2022წ.

ნუგზარ ხარაძის ადმინისტრაციული საჩივრების
ნაწილობრივ დაკმაყოფილების თაობაზე

2022 წლის 16 თებერვალს და 2022 წლის 11 მარტს ნუგზარ ხარაძის მიერ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში წარმოდგენილ იქნა №19/01220471198-01 და №19/01220701714-01 ადმინისტრაციული საჩივრები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის (შემდგომში - „არქიტექტურის სამსახური") 2021 წლის 6 დეკემბრის №5712999 ბრძანების, 2022 წლის 11 იანვრის №5754688 გადაწყვეტილების და 2022 წლის 17 იანვრის №5761465 ბრძანების ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე, 194-ე და 195-ე მუხლების შესაბამისად, ადმინისტრაციულ საჩივრებზე გარემოებათა გამოკვლევისა და დაინტერესებულ მხარეთა მიერ მოსაზრებების წარმოდგენის მიზნით, საკითხთან დაკავშირებით 2022 წლის 4 და 22 მარტს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში გაიმართა ზეპირი მოსმენის სხდომები, რომლებზეც გამოცხადდნენ საჩივრების ავტორი, ნუგზარ ხარაძე და მისი წარმომადგენელი, ელისო მურღულია ასევე, მოწინააღმდეგე მხარის არქიტექტურის სამსახურის წარმომადგენელი, სოფიო ჭირაქაძე და დაინტერესებული მხარე, გიორგი გოშხოთელიანი.

წარმოდგენილ ადმინისტრაციულ საჩივრებში აღნიშნულია, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემით დარღვეულია საჩივრის ავტორის საკუთრების უფლება და საპროექტო სამუშაოები იგეგმება ისე, რომ ხდება საჩივრის ავტორის შენობაში შესასვლელი კარის ღიობის ჩაკეტვა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში გამართულ ზეპირი მოსმენის სხდომაზე საჩივრების ავტორი და მისი წარმომადგენელი დაეთანხმნენ წარმოდგენილ ადმინისტრაციულ საჩივრებს და მოითხოვეს მათი დაკმაყოფილება.

მოწინააღმდეგე მხარეების, მუნიციპალური ინსპექციისა და არქიტექტურის სამსახურის, ასევე დაინტერესებული მხარის წარმომადგენლები არ დაეთანხმნენ

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

წარმოდგენილ ადმინისტრაციულ საჩივრებს და განმარტეს, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტები კანონიერია, რის გამოც არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

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 წარმოდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრები ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

უდავო გარემოებაა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 2 აპრილის №ბ01.01210921 ბრძანებით ქ. თბილისში, ზემო ფონიჭალის დასახლება, ავტობუსის მოსაცდელთან მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.13.010.032) მაღაზიის განთავსებისთვის ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.

უდავო ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ არქიტექტურის სამსახურის 2021 წლის 6 დეკემბრის №5712999 ბრძანებით დაკმაყოფილდა ზაზა ბასილაძის 2021 წლის 26 ნოემბრის №AR1864474 განცხადება და ქ. თბილისში, ზემო ფონიჭალის დასახლება, ავტობუსების მოსაცდელთან, 01.18.13.010.032 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე სავაჭრო ობიექტის მშენებლობის მიზნით, დადგინდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები. ამავე ბრძანებით, ფუნქციურ ზონად განისაზღვრა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2). განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები განისაზღვრა შემდეგნაირად: კ-1=0,5;/0.7 კ-2=4.6; კ-3=0,2.

უდავო ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ არქიტექტურის სამსახურის 2021 წლის 11 იანვრის №5754688 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ზაზა ბასილაძის 2021 წლის 13 დეკემბრის №AR1866823 განცხადება და ქ. თბილისში, ზემო ფონიჭალის დასახლება, ავტობუსების მოსაცდელთან, 01.18.13.010.032 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე შეთანხმდა მაღაზიის არქიტექტურული პროექტი.

უდავო ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ არქიტექტურის სამსახურის 2022 წლის 17 იანვრის №5761465 ბრძანებით დაკმაყოფილდა გიორგი გოშხოთელიანის 2022 წლის 11 იანვრის №AR1872139 განცხადება და ქ. თბილისში, ზემო ფონიჭალის დასახლება, ავტობუსების მოსაცდელთან, 01.18.13.010.032 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მაღაზიის არქიტექტურული პროექტის საფუძველზე გაიცა მშენებლობის ნებართვა და გაცემულად ჩაითვალა სანებართვო მოწმობა. ამავე ბრძანებით, მშენებლობის ვადა განისაზღვრა 2022 წლის 17 იანვრიდან 2024 წლის 17 იანვრის ჩათვლით.

საჯარო რეესტრის 2022 წლის 3 იანვრის ამონაწერით (№89202112068 1) დგინდება, რომ ქ. თბილისში, ზემო ფონიჭალის დასახლება, ავტობუსების მოსაცდელთან, 01.18.13.010.032 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს წარმოადგენს შპს ,,ველიფონი“.

საჯარო რეესტრის 2021 წლის 10 დეკემბრის (N892021041131) დგინდება, რომ ქ. თბილისში, ფონიჭალა 3-ის ტერიტორიაზე არსებული მოსაცდელი პავილიონის გვერდით 01.18.13.010.002 საკადასტრო კოდით რეგისტრეირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს წარმოადგენს ნუგზარ ხარაძე.

არქიტექტურის სამსახურის ოფიციალურ ვებ-გვერდზე (www.tas.ge) განთავსებული ინტერაქტიული რუკისა და საჯარო რეესტრის მონაცემების ერთობლივი ანალიზის საფუძველზე დგინდება, რომ 01.18.13.010.032 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს 01.18.13.010.002 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის მომიჯნავედ.

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 93-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „შენობა-ნაგებობის მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია მშენებლობის შეტყობინება ან მშენებლობის ნებართვა, გარდა ამ მუხლის მე-3 და მე-6 ნაწილებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.“

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 93-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „შენობა-ნაგებობის მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია მშენებლობის შეტყობინება ან მშენებლობის ნებართვა, გარდა ამ მუხლის მე-3 და მე-6 ნაწილებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.“

„მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილებით (შემდგომში - „№255 დადგენილება“) დამტკიცებული მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მშენებლობის სახეობას წარმოადგენს ახალი მშენებლობა (მათ შორის მონტაჟი).

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 94-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, „II–IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობა, ამ კოდექსით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, ექვემდებარება მშენებლობის ნებართვის მიღების ვალდებულებას“.

ამავე კოდექსის 101-ე მუხლის თანახმად, „მშენებლობის ნებართვა გაიცემა ორ სტადიად, გარდა ამ კოდექსის 108-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევისა (სამსტადიანი წარმოება): I სტადია – მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება; II სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა. მშენებლობის ნებართვის გაცემის თითოეულ სტადიაზე მიმდინარეობს დამოუკიდებელი ადმინისტრაციული წარმოება. თუ ამ კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული წინაპირობა არ არსებობს, მხოლოდ მშენებლობის ნებართვის გაცემის I სტადიაზე გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით განსაზღვრული პირობების ფარგლებში შეუძლია მშენებლობის ნებართვის მაძიებელს, მოითხოვოს შემდგომი სტადიისათვის დადგენილი ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება.“ ხსენებული კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, „მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი უფლებამოსილია მშენებლობის ნებართვის

გაცემამდე მოითხოვოს არქიტექტურული პროექტის ამ კოდექსის 108-ე მუხლით დადგენილი წესის შესაბამისად შეთანხმება (სამსტადიიანი წარმოება).“

ამავე კოდექსის 103-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, „მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში უნდა აისახოს საქართველოს კანონმდებლობით სანებართვო დოკუმენტაციის შემუშავებისთვის დადგენილი მოთხოვნები“. ამავე კოდექსის 104-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, “მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი ადმინისტრაციული წარმოების წესით.“ ხოლო ამავე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, „წარდგენილ განცხადებას უნდა დაერთოს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ყველა აუცილებელი დოკუმენტი.“

საქმის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო მიუთითებს, „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების („№255 დადგენილება“) პირველ მუხლზე, რომლის თანახმად, „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესი და პირობები (შემდგომში – წესი) აზუსტებს საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის (შემდეგში – კოდექსი) მოთხოვნებს და იგი განმარტებული და გამოყენებული უნდა იქნეს ამ მოთხოვნათა შესაბამისად.“ ამავე დადგენილების მე-2 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, „ეს წესი განსაზღვრავს სანებართვო დოკუმენტაციის შემადგენლობას, მათი შედგენისათვის წინასაპროექტო კვლევის ჩატარების წესსა და პირობებს.“

საქმის განმხილველი ორგანო ასევე განმარტავს, რომ №255 დადგენილების მე-9 მუხლით განსაზღვრულია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე განცხადებასთან ერთად წარსადგენი დოკუმენტაციის შემადგენლობა.

საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო განმარტავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, წარმოდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში სადავოდ გამხდარ ერთ-ერთ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს წარმოადგენს არქიტექტურის სამსახურის 2021 წლის 6 დეკემბრის №5712999 ბრძანება, რომლითაც ქ. თბილისში, ზემო ფონიჭალის დასახლება, ავტობუსების მოსაცდელთან, 01.18.13.010.032 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე სავაჭრო ობიექტის მშენებლობის მიზნით, დადგინდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები.

საქმის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო აღნიშნავს, რომ ზემოაღნიშნული ბრძანება წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვის გაცემის პირველ სტადიის ფარგლებში გამოცემულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რომლის დროსაც მიწის ნაკვეთს უდგინდება ქალაქთმშენებლობითი პირობები, კერძოდ, მოწმდება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ შემდგომი განვითარების მიზანშეწონილობა, წარდგენილი დოკუმენტაციის

კანონმდებლობის მოთხოვნებთან შესაბამისობა, როგორიცაა ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის შესახებ, გრუნტის ზოგადი მახასიათებლები, მიწის ნაკვეთის სახეობა გამოყენების შესაძლებლობების მიხედვით და კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამდენად, ხსენებული ბრძანებით განისაზღვრა ის მოთხოვნები, რომლებიც დამკვეთმა უნდა გაითვალისწინოს მშენებლობის ნებართვის მოპოვების ეტაპზე.

მოცემულ შემთხვევაში, განმცხადებლის მიერ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების მოთხოვნით წარდგენილ №AR1864474 განცხადებასთან ერთად სრულად იქნა წარდგენილი ის დოკუმენტაცია/ინფორმაცია, რომლის წარდგენის ვალდებულებაც მას განსახილველი სამართალურთიერთობის მარეგულირებელი კანონმდებლობით, მათ შორის, „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის №255 დადგენილებით გააჩნდა.

სადავო აქტის კანონიერებასთან დაკავშირებით, საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ასევე მიუთითებს „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების (შემდგომში - „№14-39 დადგენილება“) პირველი მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმადაც, „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები (შემდგომში – განაშენიანების რეგულირების წესები) შედგენილია „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ტექნიკური რეგლამენტის დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილების (შემდგომში – განაშენიანების ძირითადი დებულებები) მოთხოვნათა შესაბამისად, წარმოადგენს რა ქალაქთმშენებლობითი რეგულირების სისტემის ნაწილს, არეგულირებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის (შემდგომში – თბილისი) ტერიტორიებისათვის ქალაქთმშენებლობის სპეციფიკურ სამართლებრივ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ამ სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს.“ ამავე დადგენილების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, „საქართველოს კანონმდებლობა, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის ნორმები და წესები, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, აგრეთვე მოქმედი განაშენიანების რეგულირების გეგმები ქმნიან წინამდებარე წესებით თბილისის ტერიტორიაზე უძრავი ობიექტების განვითარების სამართლებრივი რეგულირების საფუძველს“.

№14-39 დადგენილების მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, „განაშენიანების რეგულირების წესები ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით დადგენილი მიწათსარგებლობის ზონებისათვის, სამართლებრივად განსაზღვრავს (უფლებრივი ზონირება) ამ ზონების ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგლამენტებს“, ხოლო, ამავე დადგენილების მე-15 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)“. ხსენებული მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, თბილისის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი ზოგადი ფუნქციური ზონები: ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ); სასოფლო-სამეურნეო ზონა (სოფზ); სარეკრეაციო ზონა (რზ); სპეციალური ზონა (სპეცზ); საცხოვრებელი ზონა (სზ); სატრანსპორტო ზონა (ტზ); საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ); სამრეწველო ზონა (ს); სანიტარიული ზონა (სანზ); სატყეო ზონა; საკულტო ზონა (საკზ). ხსენებული პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, „საცხოვრებელი ზონა (სზ) - მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების ტერიტორიებს“.

საქმის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ასევე მიუთითებს №14-39 დადგენილების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ს“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, ,,საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) — მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს“. ამავე დადგენილების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ს“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სსზ-2 – ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%-ისა, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე კი არაუმეტეს - 90%-ისა, ხოლო ზონისათვის დადგენილი კოეფიციენტებია: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0.5;/0.7 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) – 4.6; მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) –0.2/ 0,3. მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი 700 კვ.მ; მინიმალური სიგანე 20 მეტრი და მინიმალური სიღრმე 30 მეტრი. ამავე დადგენილების დანართი №1-ის თანახმად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ისთვის (სსზ-2) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითად დასაშვებ სახეობას წარმოადგენს უნივერსალური მაღაზია.

საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო მიუთითებს №14-39 დადგენილების 22-ე მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, ,,სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების გამონაკლის წესს და მისი გაცემა დასაშვებია მხოლოდ ამ წესებით განსაზღვრულ შემთხვევებში, ამ მუხლით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.“ ამავე მუხლის მე-9 პუნქტის თანახმად, ,,სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილებას იღებს თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი, ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართული სტრუქტურული ერთეულების დასკვნის საფუძველზე.“ ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის ,,დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ,,სპეციალური

(ზონალური) შეთანხმება გაიცემა კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის იძულებით (განპირობებული) შეუსაბამო უძრავი ობიექტებისათვის ინდივიდუალური პარამეტრების დასადგენად“.

განსახილველ შემთხვევაში მართალია საპროექტო ობიექტი ვერ აკმაყოფილებდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ისთვის (სსზ-2) დადგენილ კოეფიციენტს, კერძოდ მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობს, მაგრამ როგორც ფაქტობრივ გარემოებებში აღინიშნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 2 აპრილის №ბ01.01210921 ბრძანებით ქ. თბილისში, ზემო ფონიჭალის დასახლება, ავტობუსის მოსაცდელთან მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.13.010.032) მაღაზიის განთავსებისთვის ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანო მიიჩნევს, რომ არქიტექტურის სამსახურის 2021 წლის 6 დეკემბრის №5712999 ბრძანება გამოცემულია კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

წარმოდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრით ასევე სადავოდ არის გამხდარი არქიტექტურის სამსახურის 2022 წლის 11 იანვრის №5754688 გადაწყვეტილება, რომლითაც ქ. თბილისში, ზემო ფონიჭალის დასახლება, ავტობუსების მოსაცდელთან, 01.18.13.010.032 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე შეთანხმდა მაღაზიის არქიტექტურული პროექტი. აღნიშნულთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული ორგანო განმარტავს, რომ სადავო ბრძანება წარმოადგენს სამსტადიიანი წარმოების ფარგლებში გამოცემულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივ აქტს, რომლითაც არქიტექტურის სამსახურის მიერ მშენებლობის ნებართვის გაცემის განსაკუთრებული წესით განხორციელდა პროექტის შეთანხმება.

საქმის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვისას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ფორმალური და მატერიალური კანონიერება ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში ფასდება საჩივრის ავტორის უფლებებსა და კანონით დაცულ ინტერესებზე მათი ზეგავლენის თვალსაზრისით, რამდენადაც სწორედ ამ ჭრილში შეიძლება იგი წარმოადგენდეს დაინტერესებულ მხარეს. შესაბამისად, დაინტერესებული მხარის მიერ ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენისას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილობას ექვემდებარება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ სადავო აქტი პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მის ინტერესებს.

განსახილველ შემთხვევაში, არქიტექტურის სამსახურის 2022 წლის 11 იანვრის №5754688 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა მოთხოვნილია იმ საფუძვლით, რომ დარღვეულია საჩივრის ავტორის საკუთრების უფლება, გამომდინარე იქიდან, რომ მის კუთვნილ შენობის კარის ღიობს საპროექტო ობიექტი ემიჯნება იმგვარად, რომ იკეტება შენობაში შესასვლელი და კარის ღიობი კარგავს თავის ფუნქციურ დანიშნულებას.

მოცემულ შემთხვევაში, როგორც დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს შორის აღინიშნა, ქ. თბილისში, ზემო ფონიჭალის დასახლება, ავტობუსების მოსაცდელთან,

01.18.13.010.032 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარეობს საჩივრის ავტორის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება (ს/კ: №01.17.01.125.002) ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში სწორედ საჩივრის ავტორის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე მდებარე შენობასთან მიმართებით უნდა შეფასდეს ის საკითხი, თუ რამდენად იწვევს ამ შენობაში შესასვლელი კარის გაუქმებას არქიტექტურის სამსახურის გადაწყვეტილების საფუძველზე შეთანხმებული მაღაზიის არქიტექტურული პროექტი.

განსახილველ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანო არქიტექტურის სამსახურში წარდგენილ 2021 წლის 13 დეკემბრის №AR1866823 განცხადებაზე თანდართული საპროექტო დოკუმენტაციის, მათ შორის საპროექტო შენობის გენ-გეგმისა და შენობის +0.00 სართულებრივი გეგმის ანალიზის საფუძველზე ადგენს, რომ ქ. თბილისში, ზემო ფონიჭალის დასახლება, ავტობუსების მოსაცდელთან, 01.18.13.010.032 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მაღაზიის განთავსება ხდება საკადასტრო საზღვრის იმ უკიდურეს ნაწილში, რომელიც უშუალოდ ემიჯნება საჩივრის ავტორის საკუთრებაში არსებულ 01.18.13.010.002 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს. შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს განმარტებით, აღნიშნულ მხარეს საპროექტო ობიექტის ფასადის (ყრუ კედლის) განთავსება გამოიწვევს საჩივრის ავტორის კუთვნილი შენობის დასავლეთ მხარეს არსებულ კარის ღიობში შესასვლელის შეზღუდვას იმგვარად, რომ მითითებული კარის ღიობი დაკარგავს თავის ფუნქციას.

საქმის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო უთითებს საქართველოს კონსტიტუციის 19-ე მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, „საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია.“ ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ,,საჯარო ინტერესებისათვის დასაშვებია ამ უფლების შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით“. ამდენად, საკუთრების უფლება წარმოადგენს კონსტიტუციურად აღიარებულ, ხელშეუვალ და უზრუნველყოფილ სამართლებრივ სიკეთეს, რომელიც საჯარო ინტერესებისათვის შეიძლება შეიზღუდოს მხოლოდ კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი.

საქმის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ასევე უთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, ,,მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.“

ამდენად, მართალია, მესაკუთრეს შეუძლია თავისი შეხედულებისამებრ ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით, მათ შორის სამშენებლოდ განავითაროს მისი საკუთრება, მაგრამ ამით არ უნდა შეილახოს სხვისი (მეზობლის) უფლებები. საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე კი საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო მიიჩნევს, რომ სადავო გადაწყვეტილებით შეთანხმებული

სახით საპროექტო ობიექტის განთავსების შემთხვევაში 01.18.13.010.002 მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობის ზემოხსენებულ კარის ღიობში შესვლა/გამოსვლა ვერ მოხერხდება, რაც ფაქტობრივად შეუძლებელს გახდის შენობის ამ ნაწილით სარგებლობას და მოსპობს მის დანიშნულებას. ამდენად, სახეზე იქნება საკუთრების უფლების შეზღუდვა/ხელყოფა.

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 და მე-2 ნაწილების თანახმად, „ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ“.

ზემოაღნიშნული ნორმის საფუძველზე, საქმის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო განმარტავს, რომ ნებართვის გამცემი ადმინისტარციული ორგანოს მიერ არ ყოფილა სრულყოფილად გამოკვლეული საჩივრის ავტორის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე რა გავლენის მოხდენა შეეძლო საპროექტო სამუშაოებს. შესაბამისად, ახალი ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, მხოლოდ საქმის მასალებში წარმოდგენილი დოკუმენტაციის სრულყოფილად გამოკვლევის და ზემოთ მითითებული გარემოების სათანადოდ შესწავლის შემდგომ, უნდა გამოსცეს არქიტექტურის სამსახურმა ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

რაც შეეხება წარმოდგენილ ადმინისტრაციულ საჩივრით, სადავოდ გამხდარ არქიტექტურის სამსახურის 2022 წლის 17 იანვრის №5761465 ბრძანების კანონიერებას, აღნიშნული ბრძანებით, მშენებლობის ნებართვის გაცემა განხორციელდა ამავე სამსახურის 2022 წლის 11 იანვრის №5754688 გადაწყვეტილებით შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის საფუძველზე. შესაბამისად, იმ გარემოების მხედველობაში მიღებით, რომ შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის კანონსაწინააღმდეგო ხასიათი დადგინდა საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, თავის მხრივ არსებობს მშენებლობის ნებართვის ბათილად ცნობის საფუძველიც.

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

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის I, IV, VI, XIII თავების, 60^1 მუხლის, 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის, საქართველოს კონსტიტუციის, საქართველოს

სამოქალაქო კოდექსის, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის, „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების (შემდგომში - „№255 დადგენილება“) და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებულ „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“, მოთხოვნათა შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ბრძანებს:

1. ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს ნუგზარ ხარაძის 2022 წლის 16 თებერვლის №19/01220471198-01 და 2022 წლის 11 მარტის №19/01220701714-01 ადმინისტრაციული საჩივრები.
2. ბათილად იქნას ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2022 წლის 11 იანვრის №5754688 გადაწყვეტილება და 2022 წლის 17 იანვრის №5761465 ბრძანება.
3. დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევის შემდგომ, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები.
4. ძალაში დარჩეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის სამსახურის 2021 წლის 6 დეკემბრის №5712999 ბრძანება.
5. ბრძანების ასლები გადაეგზავნოთ დაინტერესებულ მხარეებს.
6. ბრძანება შეიძლება გასაჩივრდეს, დაინტერესებული პირის მიერ, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ.თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი №64), მისი გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

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