ქალაქ თბილისის მერიის იურიდიული საქალაქო სამსახური

№ 07/170954-7

"25" ივლისი 2013 წ.

მოქალაქე: შპს „მმბ"-ს დირექტორს – ბადრი ჩანჩიბაძეს
მისამართი: ქ. თბილისი, ტაშკენტის ქუჩა №25, ბინა №46
ტელ: 599 15 01 72

გ ზ ა ვ ნ ი ლ ი

„საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" მოთხოვნათა შესაბამისად გეგზავნებათ ქალაქ თბილისის მერიაში თქვენს მიერ შემოტანილ №07/170954-7 ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება – ქ.თბილისის მერის მოადგილის 2013 წლის 2 ივლისის №1508 განკარგულების სახით.

დანართი: 5 (ხუთი) ფურცელი
ქალაქ თბილისის მერის მოადგილის 2013 წლის
22 ივლისის №1508 განკარგულება

პატივისცემით,

ადმინისტრაციული დავების განხილვისა და
სამართლებრივი აქტების მომზადების
განყოფილების უფროსი გიორგი კვირიკაშვილი

ქალაქ თბილისის მერია

განკარგულება № 1508

"22" ივლისი 2013 წ.

შპს „მმბ"-ს დირექტორის – ბადრი ჩანჩიბაძის ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების თაობაზე

ქ. თბილისის მერიაში 2012 წლის 26 ოქტომბერს შემოტანილ იქნა შპს „მმბ"-ს დირექტორის – ბადრი ჩანჩიბაძის №07/170954-7 ადმინისტრაციული საჩივარი, რომლითაც მოთხოვნილ იქნა ქ. თბილისის მერიის სსიპ – ქ.თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2012 წლის 31 აგვისტოს №930 ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობას.

საჩივრის „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" 181-ე მუხლთან შესაბამისობის შემოწმების შემდეგ, ადმინისტრაციულმა ორგანომ განიხილა ადმინისტრაციული საჩივარი. „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" 96-ე და 194-ე მუხლების შესაბამისად, წარმოდგენილ საჩივარზე გარემოებათა სრულყოფილად გამოკვლევისა და დაინტერესებულ მხარეთა მიერ მოსაზრებების წარმოდგენის მიზნით, 2012 წლის 13 ნოემბერს, 19, 24 და 26 დეკემბერს გაიმართა ზეპირი მოსმენის სხდომა, რომელზეც გამოცხადდნენ დაინტერესებული მხარეები: საჩივრის ავტორი შპს „მმბ"-ს დირექტორი ბადრი ჩანჩიბაძე, საჩივრის ავტორის წარმომადგენელი – ირმა მახათაძე, დაინტერესებული მხარე – სვეტლანა რამიშვილი, მანონი აფხაძე, ციური ჯანუყაშვილი, მარინა ხიდეშელი და ბმა „10"-ის თავმჯდომარის ნინო ყარალაშვილის წარმომადგენელი – ნატო ნებიერიძე. მოწინააღმდეგე მხარე - ქ. თბილისის მერიის - სსიპ ქ.თბილისის არქიტექტურის სამსახურის წარმომადგენელი – თამარ გვიჩიანი.

საჩივრის ავტორის წარმომადგენლის განმარტებით, არ არსებობდა 2012 წლის 2 თებერვლის №01/257 ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი. მისი განმარტებით სამართლებრივად ჩამოყალიბებული განმარტება არ არსებობს აღნიშნულ აქტში, რის საფუძველზე მოხდა აქტის ბათილად ცნობა. საჩივრის ავტორის განმარტებით, შპს „მმბ"-ს დირექტორს კანონიერი ნდობა გააჩნდა ბათილად ცნობილი არქიტექტურის სამსახურის 2012 წლის 2 თებერვლის №01/257 ბრძანების მიმართ. საჩივრის ავტორის წარმომადგენლის განმარტებით, 2012 წლის 2 თებერვლის ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა მოხდა შვიდი თვის შემდეგ. შპს „მმბ"-მ განახორციელა მთელი რიგი იურიდიული მნიშვნელობის ცვლილებები, შეძინა მიწის ნაკვეთი და საჯარო რეესტრში დაარეგისტრირა საკუთრების უფლება. 405 კვმ. გარდა ამისა, შპს „მმბ"-მ გააფორმა მთელი რიგი ხელშეკრულებები, რაშიც გადახდილია გარკვეული თანხები.

დაინტერესებული მხარის განმარტებით, კორპუსის მშენებლობის დროს ყველა კორპუსისთვის გათვალისწინებული იყო ე.წ მწვანე კუნძულები. მისი განმარტებით, ახალი მშენებლობა ხელყოფს მათ უფლებას იცხოვრონ ჯანსაღ გარემოში. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მრავალწლიანი ნარგავების დარგვა განხორციელდა 1964 წელს. აღნიშნული ნაკვეთი თავის დროზე დაგეგმარებული იყო, როგორც მიმდებარე კორპუსების გამწვანებად. მისი განმარტებით, ნარგავების დარგვა განხორციელდა კორპუსის მაცხოვრებლების მიერ. აღნიშნული ტერიტორიით მოსახლეობა სარგებლობდა და დღესაც სარგებლობს.

ქ. თბილისის მერიის სსიპ – ქ.თბილისის არქიტექტურის სამსახურის წარმომადგენელის განმარტებით 2012 წლის 2 თებერვლის №01/257 ბრძანება გამოცემული იქნა დაინტერესებული მხარის მონაწილეობის გარეშე, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე განთავსებულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები და მათი საჩივარი 2009 წლიდან არსებობდა აღნიშნული მშენებლობის განხორციელებასთან დაკავშირებით. ტერიტორია 2009 წელს წარმოადგენდა სარეკრეაციო პოტენციალის მქონე ტერიტორიას და დაგეგმარებულია, როგორც კორპუსის მიმდებარე გამწვანებული სივრცე.

საქმეზე დაინტერესებული მხარეების მოსაზრებების მოსმენის, არსებითი მნიშვნელობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების, წარმოდგენილი საქმის მასალების „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" მოთხოვნათა შესაბამისად გამოკვლევის შემდეგ, ადმინისტრაციული ორგანო მივიდა დასკვნამდე, რომ შპს „მმბ"-ს ადმინისტრაციული საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

ადმინისტრაციულმა ორგანომ დაადგინა, რომ ქ. თბილისის მერიის სსიპ – ქ.თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2012 წლის 2 თებერვლის №01/257 ბრძანებით, შეთანხმდა ქ. თბილისში, სექტორი – დიდუბე, დიღმის მასივში, V კვარტალში, კორპუსი №10-ის მიმდებარედ, მოქალაქე თამაზ ცანავას კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე (ნაკვეთი 001/001) მრავალფუნქციური საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი.

ადმინისტრაციულმა ორგანომ დაადგინა, რომ ქ. თბილისის მერიის სსიპ – თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2012 წლის 31 აგვისტოს №903 ბრძანებით ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის სსიპ – ქ.თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2012 წლის 2 თებერვლის №01/257 ბრძანება.

საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქ. თბილისი, დიღმის მასივი, Vკვარტალი, მე-10 კორპუსის მიმდებარედ (ნაკვეთი 001/001), ნაკვეთი წარმოადგენს შპს „მმბ"-ს საკუთრებას.

ქ. თბილისის მერიის სსიპ –ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2012 წლის 31 აგვისტოს №903 ბრძანებაში ქ. თბილისის მერიის სსიპ – ქ.თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2012 წლის 2 თებერვლის №01/257 ბრძანების ბათილად ცნობის საფუძვლებად მითითებულია, ქ. თბილისში, დიღმის მასივი V კვარტალი, X კორპუსის მაცხოვრებლების კანონიერი ინტერესების შელახვა, აღნიშნული მიწის (ნაკვეთი 001/001) ნაკვეთით სარგებლობის შეზღუდვა და ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დროს კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების დარღვევა.

„დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ" ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის №6-17 გადაწყვეტილების 1-ლი მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმა, მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა – ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი განსაზღვრავს დასახლებათა

ტერიტორიების გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს, კეთილმოწყობის, გარემოსა და უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ სივრცით-ტერიტორიულ პირობებს, საინჟინრო სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურის, ასევე ეკონომიკური განვითარების სივრცით ასპექტებს და განსახლების ტერიტორიულ საკითხებს.

2009 წლის 20 ოქტომბერს გიორგი აგლაძემ განცხადებით მიმართა სსიპ „თბილისის არქიტექტურის სამსახურს" და მოითხოვა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა, მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.13.03.001.001). აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე, 2009 წლის 30 ნოემბერს, დადგენილი იქნა სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობები, რომლის ფუნქციური ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელ ზონა 6 (სზ-6).

„მშენებლობის ნებართვის გაცემისა წესისა და სამნებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-3 მუხლის 36-ე პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები – პირობები, რომელთა დაკმაყოფილება აუცილებელია სამშენებლო საქმიანობის განსახორციელებლად კონკრეტულ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე. ამ პირობათა საფუძველზე დგება მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტები.

„ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილების მე-19 მუხლის მე-14 პუნქტის თანახმად, „საცხოვრებელი ზონა 6 არის მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი -1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშვებული სახეობები.

ქ. თბილისის მერიის სსიპ – ქ.თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2012 წლის 31 აგვისტოს №930 ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტში მითითება, რომ ტერიტორია წარმოადგენს სარეკრეაციო პოტენციალის მქონე სივრცეს დაუსაბუთებელია, აღნიშნული ტერიტორია დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის მიხედვით მდებარეობს სზ6-ში.

„საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" მე-2 მუხლის 1-ლი ნაწილის „ბ" პუნქტის თანახმად, დაინტერესებული მხარე – ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, ადმინისტრაციული ორგანო, რომლებთან დაკავშირებითაც გამოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, აგრეთვე რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედება.

„საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" 95-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს ადმინისტრაციულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

ადმინისტრაციული ორგანო განმარტავს, დიღმის მასივი, მე-5 კვ. მე-10 კორპუსის მიმდებარედ (საკადასტრო კოდი: №01.13.03.001.001), დადგინდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები და შეთანხმდა არქიტექტურული

პროექტი. დაინტერესებული მხარეს წარმოადგენს (საკადასტრო კოდი: №01.13.03.001.001) მიწის ნაკვეთის მიმდებარე ტერიტორიაზე მცხოვრები მოსახლეობა. მათი წინააღმდეგობა გამოიხატება სარეკრეაციო პოტენციალის მქონე ტერიტორიის გაუქმებასა და შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის მიმართ. დაინტერესებული მხარის მიერ, არ დგინდება ის პირდაპირი და უშუალო ზიანი, რომელიც არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებით ადგება დაინტერესებულ მხარეს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის“ მე-60[1] მუხლის მე-5 ნაწილს თანახმად, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა თუ დაინტერესებული მხარის კანონიერი ნდობა არსებობს იმ შემთხვევაში, თუ მან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მოქმედება და უკანონო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობით მას მიადგება ზიანი. კანონიერი ნდობა არ არსებობს, თუ მას საფუძვლად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება.

ადმინისტრაციული ორგანო განმარტავს რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდგომ, შპს „მმბ“-მ 2012 წლის 15 მარტს ნასყიდობის ხელშეკრულება გააფორმა მოქალაქე თამაზ ცანავასთან. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქ. თბილისში, დიღმის მასივი V კვარტალი, X კორპუსის მიმდებარე მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს შპს „მმბ“-ს საკუთრებას, აგრეთვე „მმბ“-მ 2012 წლის 21 თებერვალს დადო ხელშეკრულება საინჟინრო-გეოლოგიური სამუშაოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. აღნიშნულიდან გამომდინარე შპს „მმბ“-ს ქ. თბილისის მერიის სსიპ – ქ.თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2012 წლის 2 აგვისტოს №№01/257 ბრძანების მიმართ გაჩნია კანონიერი ნდობა, მისი გამოცემის შემდგომ განხორციელებულია ცალკეული იურიდიული მნიშვნელობების მქონე მოქმედებები და მისი ბათილად ცნობით შპს „მმბ“-ს მიადგება ზიანი.

ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმების ანალიზიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანო განმარტავს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების შემოწმებისას უნდა შეფასდეს, არა მარტო მათი შესაბამისობა მოქმედ კანონმდებლობასთან ფორმალური თვალსაზრისით, არამედ საქმის გარემოებების გათვალისწინებით უნდა მოხდეს სწორედ აღმჭურველი აქტით დაცული უფლებისა და ამ აქტის გაბათილებით მიყენებული ზიანის შეპირისპირება. შესაბამისად, აქტის მოქმედ სამშენებლო ნორმებთან შესაბამისობის ზედმიწევნით შემოწმებისა და მათი უკანონოდ მიჩნევის პირობებში არსებითია შეფასდეს გარემოება, რომ სადავო ადმინისტრაციული აქტების ბათილად ცნობის შემთხვევაში ზიანი მიადგება დამკვეთს. ადმინისტრაციული ორგანო მიუთითებს, რომ სადავო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე შპს „მმბ“-ს განხორციელებული აქვს იურიდიული მნიშვნელობის მქონე მოქმედება და მისი ბათილად ცნობით მას მიადგება მნიშვნელოვანი ზიანი. მითუმეტეს მოქმედი კანონმდებლობა დაუშვებლად მიიჩნევს თუნდაც უკანონო აღმჭურველი აქტების ბათილად ცნობას, თუ არსებითად არ ირღვევა სახელმწიფო, საზოგადოებრივი ან სხვა პირის კანონიერი უფლებები და ინტერესები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, გასაჩივრებული ქ. თბილისის მერიის სსიპ – ქ.თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2012 წლის 31 აგვისტოს №903 ბრძანების გამოცემის დროს დარღვეულ იქნა კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" I, IV, VI, XIII თავების, 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ" ქვეპუნქტის, „საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის" 22-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანო ადგენს:

1. დაკმაყოფილდეს შპს „მმბ"-ს 2012 წლის 26 ოქტომბრის №07/170954-7 ადმინისტრაციული საჩივარი.
2. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ.თბილისის მერიის სსიპ – ქ.თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2012 წლის 31 აგვისტოს №930 ბრძანება.
3. განკარგულების ასლები გადაეგზავნოთ დაინტერესებულ მხარეებს.
   განკარგულების გასაჩივრება შეიძლება კანონით დადგენილი წესით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. №6) ერთი თვის ვადაში.

ქ. თბილისის მერის მოადგილე ირაკლი აბესაძე