ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირს
„თბილისის არქიტექტურის სამსახურს“
ქალაქ თბილისში, ქუჩა იმერეთის № 75-ში მცხოვრები ნონა მამფორიასა
პ/ნ 01007001802 და დანარჩენ მესაკუთრეთა (მცხოვრებთა)
ტელ: 599 74 34 58

კოლექტიური განცხადება

ვთვლი რა ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის „თბილისის არქიტექტურის სამსახურის“ მიერ 2014 წლის 22 იანვარს გამოცემულ № 162047 გადაწყვეტილებას, 05.05.2014 წლის № 1254453 ბრძანებას და 16.05.2014 წლის №1260137 ბრძანებას, ადმინისტრაციულ აქტებს უსაფუძვლოდ, მოვითხოვთ:

1. **ბათილად იქნეს ცნობილი ადმინისტრაციული აქტი,** ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის „თბილისის არქიტექტურის სამსახურის“ **მიერ 2014 წლის 22 იანვარს გამოცემული № 162047 გადაწყვეტილება,** ქალაქ თბილისში, ქუჩა იმერეთი, № 71-ში, **მესაკუთრე ზინა ზეთურიძეს,** პ/ნ 01019025127, კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე, ს/კ 01.12.11.054.023, მიწის ნაკვეთის **სამშენებლოდ გამოყენების პირობებისა და ქალაქთმშენებლობის პარამეტრების გაზრდის თაობაზე.**

2. საჯარო სამართლის იურიდიული პირის „თბილისის არქიტექტურის სამსახურის“ 22.01.2014 წლის № 162047 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის გამო, **ბათილად იქნეს ცნობილი** დასახელებული გადაწყვეტილებით დადგენილი პირობებისა და პარამეტრების გამოყენების საფუძველზე გამოცემული **ადმინისტრაციული აქტი** ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის „თბილისის არქიტექტურის სამსახურის“ **05.05.2014 წლის № 1254453 ბრძანება,** გამოცემული დამკვეთი-განმცხადებლის ომარ ჯაფარიძის, პ/ნ 01024053648, 10.04.2014 წლის №AR1211322 განცხადების განხილვის საფუძველზე, ქალაქ თბილისში, ქუჩა იმერეთი, № 71-ში, **მესაკუთრე ზინა ზეთურიძეს,** პ/ნ 01019025127, კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე, ს/კ 01.12.11.054.023, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, მე-4 კლასის **ახალი მშენებლობის პროექტის შეთანხმების თაობაზე.**

3. საჯარო სამართლის იურიდიული პირის „თბილისის არქიტექტურის სამსახურის“ 22.01.2014 წლის № 162047 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის გამო, **ბათილად იქნეს ცნობილი** დასახელებული გადაწყვეტილებით დადგენილი პირობებისა და პარამეტრების გამოყენების საფუძველზე გამოცემული **ადმინისტრაციული აქტი,** ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის „თბილისის არქიტექტურის სამსახურის“ **16.05.2014 წლის №1260137 ბრძანება** გამოცემული, დამკვეთი-განმცხადებლის ომარ ჯაფარიძის, პ/ნ 01024053648, 07.05.2014 წლის №AR11217622 განცხადების განხილვის საფუძველზე, ქალაქ თბილისში, ქუჩა იმერეთი, № 71-ში, **მესაკუთრე ზინა ზეთურიძეს,** პ/ნ 01019025127, კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე, ს/კ 01.12.11.054.023, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, მე-4 კლასის ახალი მშენებლობის განხორციელების თაობაზე, **მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ..**

მოთხოვნის საფუძვლიანობა და მოქმედ კანონმდებლობასთან შესაბამისობა დასტურდება ქვემოთ ჩამოთვლილი მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნების იმ უხეში დარღვევებით, რომელსაც ადგილი ჰქონდა ქალაქ თბილისში, ქუჩა იმერეთი, № 71-ში, **მესაკუთრე ზინა ზეთურიძეს,** პ/ნ 01019025127, კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე, ს/კ 01.12.11.054.023, მიწის ნაკვეთის **სამშენებლოდ გამოყენების პირობებისა და ქალაქთმშენებლობის პარამეტრების გაზრდის,** მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, მე-4 კლასის **ახალი მშენებლობის პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის საკითხის** შემუშავების, განხილვის, შეთანხმებისა, დამტკიცებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესების

მიმდინარეობისას მიწის ნაკვეთის მესაკუთრისა (დამკვეთის) და შესაბამისი ადმინისტრაციული აქტის გამომცემი ორგანოს ქმედებებში.

მიწის ნაკვეთის მესაკუთრემ ზინა ზეთურიძემ და მისმა არაუფლებამოსილმა წარმომადგენელმა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 174-ე მუხლის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ არ შეასრულა საკუთარი ვალდებულება, პატივი სცეს მეზობელი მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრეს. მეზობლების ინფორმირებისა და მათი ნების გარკვევის გარეშე განიზრახა და დაიწყო ისეთი საქმიანობის განხორციელება, რომელიც ნაკვეთით მოსარგებლე ზინა ზეთურიძისათვის ნორმალურ სამეურნეო საქმიანობად არ მიიჩნევა და მის მიერ განზრახული საქმიანობის განხორციელების შედეგად მეზობლების საკუთრებაზე ადგილი ექნება ისეთ ზემოქმედებას, რომელიც აღემატება მოცემულ ადგილას ჩვეულებრივად მიჩნეულ სარგებლობას და ეკონომიკურად დასაშვებ ფარგლებს. ზინა ზეთურიძის ქმედება გასცდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 175-ე მუხლით გათვალისწინებულ სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულებას, ვინაიდან აღნიშნული ქმედება ხორციელდება საცხოვრებელ ზონა 3-ში (სზ-3)-ში, სადაც დასაშვებ ეკონომიკურ საქმიანობად არ მიიჩნევა ზინა ზეთურიძის მიერ განზრახული საქმიანობა.

ზინა ზეთურიძის განზრახვის სისრულეში მოყვანის ანუ მის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე ამჟამად შეთანხმებული პროექტით გათვალისწინებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის აშენების შემთხვევაში, ადგილი ექნება მეზობლების მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების დაუშვებელ ხელყოფას, რაც ამთავითვე აშკარაა, ვინაიდან დანარჩენი მესაკუთრეები ვერ განახორციელებენ მათი საკუთრებით დღეის მდგომარეობით არსებულ შეუზღუდავ სარგებლობას, მნიშვნელოვნად გააუარესებს მათი ცხოვრების, დასვენებისა და უსაფრთხოების პირობებს, კანონსაწინააღმდეგოდ გაზრდის მათი ყოველდღიური სამეზობლო ზემოქმედებათათმენის (პრინციპს) ვალდებულებას.

დამკვეთის მიერ ობიექტზე არანაირი საჯარო ინფორმაცია 2014 წლის 18 ივნისამდე არ ყოფილა განთავსებული, ხოლო ამჟამად განთავსებული ბანერის მასშტაბები კი ხელოვნურად ისეა დამახინჯებული, რომ არ ასახავს რეალურ მდგომარეობას. განთვსებულ ბანერზე მასშტაბების დამახინჯების გარდა საერთოდ არ არის გადატანილი პროექტით ასაშენებელი შენობის ბოლო ორი სართული ანუ ბანერის მონაცემები ასახავს არქიტექტურის სამსახურში 02.05.2014 წელს ჩატარებული ზეპირი მოსმენის სხდომაზე სხდომის თავმჯდომარის მიერ დასახელებული ახალი მშენებლობის შენობის სიმაღლეს. კერძოდ, ბანერის მონაცების თანახმად მშენებარე ობიექტის სიმაღლე თითქოსდა შეადგენს არაუმეტეს 14 მეტრს.

ადმინისტრაციულმა ორგანომ, სსიპ „თბილისის არქიტექტურის სამსახურმა“ ზემოთ დასახელებილი ადმინისტრციული აქტების გამოცემით დაარღვია „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6, მე-7, მე-8,მე-11, 27-ე, 28-ე 29-ე, 30-ე და 31-ე მუხლების მოთხოვნები და აღნიშნულიდან გამომდინარე ასევე დაარღვია ამ კანონის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტების შესაბამისი მოთხოვნები, რასაც შედეგად მოყვება მეზობელად მცხოვრებ სხვა მესაკუთრეთა კანონიერი ინტერესების შელახვა, რაც გამოიხატება საცხოვრებელი პირობების გაუარესებაში, არსებული განაშენიანების გეგმარებითი, მოცულობითი, სივრცით-ესთეტიკური პარამეტრების დარღვევაში და დანარჩენი მესაკუთრეებისათვის დიდი ოდენობის მატერიალური და მორალური ზიანის მიყენებაში

აღნიშნული მიზნების განსახორციელებლად წინასწარ განზრახვით ურთიერთშეთანხმებით მოქმედებდნენ მიწის ნაკვეთის (ყოფილი) მესაკუთრე ზინა ზეთურიძე, პროექტის ავტორი, შპს „ბუკა-2012“-ის წარმომადგენლები, შპს „მირა-მელისა“ და სსიპ „თბილისის არქიტექტურის სამსახურის“ წარმომადგენლები. კერძოდ, მოპოვებული საბუთებიდან ირკვევა, რომ მიწის ნაკვეთის (ს/კ 01.12.11.054.023) მესაკუთრე ზინა ზეთურიძესათან წინასწარი შეთანხმებით, 14.01.2014 წელს რუსეთის ფედერაციის მოქალაქე ხათუნა ჩოლოიანმა (პ/ნ 64№6532232) (100%-იანი წილის მფლობელი), ქ.თბილისში,

ბახტრიონის ქუჩა № 16, ბინა 8-ში, დააფუძნა შპს „მირა-მელი“, ს/კ 405025725. დასახელებული პირები დაუკავშირდნენ შპს „ბუკა-2012“-ის (100%-იანი წილის მფლობელი ვიქტორ მარგველაშვილი) წარმომადგენლებს ომარ ჯაფარიძეს და პროექტის ავტორს მერაბ ბოლქვაძეს, რომლებმაც სსიპ „თბილისის არქიტექტურის სამსახურის“ წარმომადგენლებთან შეთანხმებით განახორციელეს მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 01.12.11.054.023), ამ ნაკვეთისათვის შეუსაბამო მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის დაპროექტება, პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა. დასახელებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 01.12.11.054.023) მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნების გვერდის ავლით და უხეში დარღვევების დაშვების გზით მშენებლობის ნებართვის გაცემის შემდეგ, მიწის ნაკვეთი (ს/კ 01.12.11.054.023) მესაკუთრე ზინა ზეთურიძემ თითქოსდა გაასხვისა და მისი მესაკუთრე გახდა ამ მიზნებისათვის წინასწარ შექმნილი შპს „მირა-მელი“, რითაც დასახელებული იურიდიული პირი გახდა მიწის ნაკვეთისა და ჩვენი მტკიცებით, კანონდარღვევით გაცემული მშენებლობის ნებართვის თითქოსდა კეთილსინდისიერი მყიდველი, რომელსაც მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში დაშვებულ კანონდარღვევებთან თითქოსდა შეხება არ გააჩნია. შპს „მირა-მელის“ წინასწარი განზრახვით ამ მიზნებისათვის შექმნასა და მის წინასწარ კავშირს მშენებარე ობიექტთან ადასტურებს თვითონ შპს „მირა-მელის“ დამფუძნებლად ხათუნა ჩოლოიანის დარეგისტრირება (რომელიც ვერ დააფინანსებს მშენებლობას) და ამავე იურიდიულ პირში აღნიშნული მშენებლობის ინიციატორ-შუამავლების გივი ჩოხელისა და რევაზ დევსურაშვილის, შესაბამისად ფინანსურ და ტექნიკურ დირექტორებად, ჯერ კიდევ 12.02.2014 წელს, დარეგისტრირება. ამრიგად, ზინა ზეთურიძე, ხათუნა ჩოლოიანი, ომარ ჯაფარიძე, გივი ჩოხელი, რევაზ დევსურაშვილი, სსიპ „თბილისის არქიტექტურის სამსახურის“ ცალკეული წარმომადგენლები და სხვები ერთობლივად მოქმედებდნენ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 01.12.11.054.023) არსებული სახის მშენებლობის ნებართვის გაცემის უზრუნველსაყოფად. ჩვენ არ დავარღვევთ უდანაშაულობის პრეზუმფციას, მაგრამ გაგვაჩნია საფუძვლიანი ეჭვი იმისა, რომ ყოველივე ზემოთ აღნიშნული ქმედება ხორციელდება ფულის გათეთრების მიზნით, ვინაიდან მსოფლიოსა და საქართველოს პრაქტიკაში ასეთი სქემების გამოყენება ხორციელდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც ადგილი აქვს გასახორციელებელი ძირითადი მიზნის შენიღბვას, ხოლო მიზანი კი სავარაუდოდ ფულის გათეთრებაა.

დამკვეთისა და თბილისის არქიტექტურის სამსახურის ურთიერთშეთანხმებულ მოქმედებაზე მიუთითებს ის ფაქტები, რომ მეზობელი მესაკუთრეების კანონიერ მოთხოვნებზე გაიცემოდა და დღემდე გაიცემა არა ამომწურავი პასუხები. მეზობელი მესაკუთრეები კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ თავის დროზე არ იყვნენ ინფორმირებული საქმის რეალური მდგომარეობის თაობაზე და წინასწარი განზრახვით, შეგნებულად ხდებოდა საჯარო ინფორმაციის დამალვა მეზობელი-მესაკუთრეებისაგან ანუ დაინტერესებული პირებისაგან. კერძოდ:

1. მარინე ლოლაშვილმა 05.03.2014 წელს განცხადებით №AR1201630 მოითხოვა **„გთხოვთ გვაცნობოთ, რომელ ფუნქციურ ზონაშია ნაკვეთი 01.12.11.054.023 და ხომ არ განიცადა ფუნქციური ზონის ცვლილება აღნიშნულმა ნაკვეთმა 2013-2014წ.წ.“**, რაზეც 19.03.2014 წლის № 1176673 გადაწყვეტილებით ეცნობა, რომ **„... სამსახურის მიერ ქ. თბილისში, იმერეთის ქ. №71–ში (საკადასტრო კოდი 01.112.11.054.023) მდებარე მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის ცვლილება არ მომხდარა“**. თბილისის არქიტექტურის სამსახურმა განცხადების ავტორს არ შეატყობინა, რომ ფუნქციური ზონის შეცვლის ნაცვლად გაფორმდა სპეციალური ზონალური შეთანხმება და არსებული ზონისათვის დადგენილი კოეფიციენტები კ 1=0.5 და კ2=1,5-ს გაზრდის შედეგად განისაზღვრა კოეფიციენტები კ1=0.6, ხოლო კ2=3.0-ს ოდენობით და არ მიუთითა შესაბამისი დოკუმენტების შედგენის თარიღები და ნომრები, თუ კი ისინი რეალურად არსებობდა აღნიშნული თარიღისათვის.

2. მარინე ლოლაშვილმა 07.03.2014 წელს განცხადებით №AR1202409 განმეორებით მიმართა და მოითხოვა: **„მოგახსენებთ, რომ თქვენი სამსახურის მიერ განისაზღვრა ქალაქმშენებლობის პირობები იმერეთის ქ.N 71-ში მდებარე 01.12.11.054.023 ნაკვეთისთვის, სადაც დაგეგმილი აქვთ მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა. განგიმარტავთ, რომ იმერეთის ქუჩა წარმოდაგენს დაბალი ინტენსივობის უბანს, სადაც აშენებულია მხოლოდ დაბალსართულიანი ინდ. საცხოვრებელი სახლები და აღნიშნულ ნაკვეთზე 5 სართულიანი კორპუსის მშენებლობა გამოიწვევს მთელ რიგ უარყოფით შედეგებს. რომ არაფერი ვთქვათ ქალაქის იერსახეზე, ჩვენ ანუ მომიჯნავე ნაკვეთებს აღნიშნული მშენებლობა მოგვაყენებს პირაპირი სახის ზიანს, ხელყოფს ინსოლაციის და ხმაურის ნორმებს. ვინაიდან აღნიშნულ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლზე მშენებლობის ნებართვის გაცემა პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს ჩვენს კანონით გარანტირებულ ინტერესებს, გთხოვთ, იმ შემთხვევაში თუ თქვენი სამსახური დაიწყებს ან თუ უკვე დაწყებული აქვს ზემოაღნიშნულ ნაკვეთზე არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების და მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურები ჩაგვრთოთ როგორც დაინტერესებული მხარე ადმინისტრაციულ წარმოებაში“.**

პასუხის სახით განმცხადებელს 21.03.2014 წლის № 1181893 გადაწყვეტილებით ეცნობა, რომ **„თქვენი №AR1202409 წერილი სამსახურში მიღებულია ცნობის სახით და აღნიშნულ ტერიტორიაზე წარმოების დაწყების და საჭიროების შემთხვევაში იქნებით ინფორმირებული“.** განმცხადებელმა ამ შემთხვევაშიც ვერ მიიღო თბილისის არქიტექტურის სამსახურისაგან მათ ხელთ არსებული საჯარო ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების რეალური პარამეტრების თაობაზე.

3. 02.05.2014 წელს ჩატარდა მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების ზეპირი მოსმენის სხდომა (ოქმი№144), რომელსაც ესწრებოდნენ: **თავმჯდომარე კახაბერ ნიაური, მდივანი ნატო ბულია და წევრი ქეთევან სვიანაშვილი; დამკვეთები:** ზინა ზეთურიძე და ომარ ჯაფარიძე; **მოწვეული იმერეთის ქუჩის მცხოვრები მესაკუთრები:** თინათინ ხიდაშელი, მარინე ლოლაშვილი, რუსუდან ქაცანაშვილი, ჯემალ ჯაბანაშვილი, ქეთევან ქოქაშვილი. სხდომას ესწრებოდა მხოლოდ თინათინ ხიდაშელი.

სხდომაზე დამსწრეთ ეცნობათ, რომ 10.04.2014 წელს შემოსულია დამკვეთის №AR1211322 მოთხოვნა: **„გთხოვთ შეითანხმოთ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის პროექტი“.**

ამასთანავე, დამსწრეთ განემარტა, რომ პროექტის შემუშავებისათვის **არქიტექტურის სამსახურის მიერ 17.12.2013 წლის №1043510 გადაწყვეტილების თანახმად გაცემულია თანხმობა დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის პროექტის შემუშავების თაობაზე,** ამავე საცხოვრებელ ზონაში მოქმედი ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების შესაბამისად, რომლის საფუძველზეც დასახელებულ ნაკვეთზე აშენდება მიწის ზედაპირიდან არაუმეტეს 14 მეტრის სიმაღლის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, რომლის სართულიანობა მთლიანად მიწისქვეშა სართულის ჩათვლით იქნება ხუთი და სრულ შესაბამისობაში იქნება არსებულ დასახლებაში მოქმედ სამშენებლო ნორმებთან. ზეპირ მოსმენაზე დამსწრე მესაკუთრემ დააყენა ვალსახა მოთხოვნა, მშენებლობის პროექტი შეეთანხმებიათ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ახალი საცხოვრებელი მრავალბინიანი სახლის სიმაღლე შესაბამისობაში იქნება კანონმდებლობით მოქმედ ნორმებთან, მისადაგებული იქნება არსებულ საცხოვრებელი სახლების სიმაღლესთან, და მისი სართულიანობა არ იქნებოდა მიწისქვეშა სართულის ჩათვლით ოთხ სართულზე მეტი, ვინაიდან სხვა შემთხვევაში მკვეთრად გაუარესდებოდა ჩვენი საცხოვრებელი პირობები და მოგვადგებოდა მნიშვნელოვანი მატერიალური და მორალური ზიანი. სხდომის თავმჯდომარემ განმარტა, რომ დასახელებულ ნაკვეთზე მშენებლობა განხორციელდებოდა ამ საცხოვრებელი ზონისათვის დადგენილი პარამეტრების შესაბამისად. 02.05.2014 წლის ოქმი №144-ით დასტურდება, რომ საკითხის ზეპირი მოსმენის დროს არ ყოფილა გაჟღერებულიც კი დასახელებულ ნაკვეთზე IV კლასის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის აშენების შესაძლებლობა ან/და

აღნიშნულ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების თაობაზე გაფორმებული სპეციალური ზონალური შეთანხმები არსებობა, რომლის საფუძველზეც დამკვეთის მიერ არქიტექტურის სამსახურში შესათანხმებლად წარმოდგენილია IV კლასის მშენებლობის, საცხოვრებელი სახლის პროექტი, რომლის სართულიანობა დამკვეთის მიერ ადრე მოთხოვნილი ხუთი (რომელსაც ყველა მეზობელი ეწინააღმდეგებოდა) სართულის ნაცვლად მიწისქვეშა სართულის ჩათვლით შეადგენს რვა სართულს და მისი საერთო კონსტრუქციული სიმაღლე შეადგენს 27,22 მეტრს ანუ ადრე მოთხოვნილ პარამეტრებთან შედარებით გაორმაგებულია.

დასახელებულ ოქმში საერთოდ მითითებული არ არის, რომ ზეპირი მოსმენა ჩატარდა მარინე ლოლაშვილის 07.03.2014 წლის №AR1202409 განცხადებით მოთხოვნილი საკითხის განსახილველად, რის გამოც სხდომის ოქმში საერთოდ არ დააფიქსირეს მარინე ლოლაშვილის და სხვა მეზობლების კანონიერი მოთხოვნები საცხოვრებელი ზონა 3-ისათვის შეუსაბამო მშენებლობის დაუშვებლობის თაობაზე. აღნიშნული მოთხოვნის გადაფარვის მიზნით ოქმში მიუთითეს მხოლოდ თინათინ ხიდაშელის დამატებითი მოთხოვნა, მშენებლობის პროცეში მათი საკუთრების დაზიანებისაგან დაცვის ღონისძიებების საპროექტო დოკუმენტაციაში გათვალისწინების თაობაზე.

ზეპირი მოსმენის ჩატარებიდან სამ დღეში კი თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 05.05.2014 წლის № 1254453 ბრძანების თანახმად შეთანხმებულია დასხელებულ ნაკვეთზე ასაშენებელი საცხოვრებელი სახლის პროექტი, რომლის მოცულობითმა პარამეტრებმა ყოველგარ მოლოდინს გადააჭარბა. აღნიშნული ბრძანებაშიც მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების რეკვიზიტებად მითითებულია ზეპირი მოსმენის დროს ჩვენთვის წარმოდგენილი **17.01.2014 წლის № 1064282 გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების შესახებ,** მაგრამ მშენებლობის ნებართვის ბრძანების ტექსტში დასახელებული გადაწყვეტილება მოხსენებულია **ბრძანების სტატუსით. არნიშნული თარიღითა და ნომრით გაცემული ბრძანება კი ჩვენს მიერ მოპოვებული ვერ იქნა. ამრიგად, პროექტის განხილვის თაობაზე ზეპირი მოსმენის სხდომაზე დამსწრე მეზობელი მესაკუთრეებს, არქიტექტორის სამსახურისა და დამკვეთის წარმომადგენლებმა, ერთმანეთთან წინასწარი შეთანხმებით, წინასწარი განზრახვით წარმოადგინეს ცრუ ინფორმაცია** მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 01.12.11.054.023) გასახორციელებელი ახალი მშენებლობის **პარამეტრების შესახებ, რაც წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საჯარო ინფორმაციის, დამკვეთთან წინასწარი შეთანხმებით დამალვას, რითაც უხეშად დაარღვიეს მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნები, პოროტად გამოიყენეს თანამდებობრივი უფლებამოსილება და აღნიშნული ქმედებით შელახეს დაინტერესებული კერძო პირების, ჩვენი კანონიერ ინტერესები, რასაც შედეგად მოყვა ცვენი ინტერესებისათვის დიდი ოდენობით მატერიალური და მორალური ზიანის მიენება.**

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 176-ე მუხლის თანახმად „მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მეზობელ ნაკვეთებზე ისეთი ნაგებობების აშენების ან ექსპლუატაციის აკრძალვა, რომლებიც დაუშვებლად ხელყოფენ ნაკვეთით სარგებლობის უფლებას და ეს იმთავითვე აშკარაა“. დასახელებული მუხლის მოთხოვნის არსებობა დასტურდება ქვემოთ ჩამოთვლილი ფაქტებით.

ქალაქ თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რაიონის, ქუჩა იმერეთი № 71- ში მდებარე, მესაკუთრე ზინა ზეთაურიძის კუთვნილი 529 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი 01.12.11.054.023) სამშენებლოდ გამოყენების პირობებისა და განაშენიანების კოეფიციენტების განსაზღვრის მიზნით, ომარ ჯაფარიძეს, პ/ნ 01024053648, დამკვეთი-განმცხადებლის სტატუსით 10.12.2013 წელს, ნომერი AR1183596 განცხადებით მიუმართავს ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი „თბილისის არქიტექტურის სამსახურისთვის“. თბილისის არქიტექტურის სამსახურს 17.12.2013 წლის № 1043510 გადაწყვეტილების თანახმად განმცხადებლისათვის უცნობებია, რომ დასახელებულ მიწის ნაკვეთზე დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური განვითარების გეგმის გრაფიკული ნაწილის-რუკის მიხედვით

ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) სტატუსი, რომელშიც მოქმედებს შემდეგი ქალაქმშენებლობითი პარამეტრები. **კერძოდ: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)=0,5; მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)=1,5; მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)=0,2;**

არაუფლებამოსილ პირს, ომარ ჯაფარიძეს, პ/ნ 01024053548, დამკვეთი-განმცხადებლის სტატუსით 23.12.2013 წელს, ნომერი AR1186408 განცხადებით განმეორებით მიუმართავს ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი „თბილისის არქიტექტურის სამსახური"-სათვის. დასახელებული საკითხი განიხილა „ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის" 26.12.2013 წლის № 51 სხდომაზე, რომელსაც ესწრებოდა თვითონ განმცხადებელი. სხდომაზე განსახილველად დამკვეთს წარდგენილი ჰქონდა მოთხოვნის დასაბუთების ფაილი. **აღნიშნულ ფაილში დამკვეთს ხელოვნურად დამახინჯებული აქვს სამშენებლოდ გამოსაყენებელ ნაკვეთზე და მის მიმდებარედ განთავსებული მეზობელ მესაკუთრეთა შენობების სიმაღლეები.** კერძოდ, ფაილის თანახმად შენობის სიმაღლის ნახაზში ნაჩვენებია, რომ სამშენებლო ნაკვეთის მოპირდაპირედ მდებარე იმერეთის ქუჩა 68-ში (ს/კ 01.12.11.053.012) მდებარე საცხოვრებელი სახლის სიმაღლე მიწის ზედაპირიდან შეადგენს სამ სართულს, ფაქტობრივად კი მისი სიმაღლე მიწის ზედაპირიდან ორი სარულია და შენობის ნულოვანი ნიშნული დონე ქუჩის ნულოვან ნიშნულის დონეზე ერთი მეტრით დაბალია, რაც დადასტურებულია დამკვეთის მიერ წარმოდგენილი მაკეტითა და ფოტოსურათითაც კი. ანალოგიურად დამახინჯებულია სამშენებლო ნაკვეთის მიმდებარედ დიდი ჯიხაიშის ქუჩა 80 და 82 ნომრებში განთავსებული საცხოვრებელი სახლების სიმაღლეები და მათი ნულოვანი ნიშნულები. კერძოდ ნაჩვენებია, რომ დასახელებულ ნაკვეთზე თითქოსდა განთავსებულია სამ სართულიანი საცხოვრებელი სახლები, ფაქტობრივად კი განთავსებულია ერთ სართულიანი სახლები. სამშენებლო ნაკვეთზე ეზოს ფასადის მხარეს მდებარე შენობის სიმაღლე გაზრდილია 1,5 ჯერ და ეს უკანასკნელი გათანაბრებულია იმერეთის ქუჩა 73-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის სიმაღლესთან. დასაბუთების ფაილში აღნიშნული არ არის სამშენებლო ნაკვეთის გრუნტის ზედაპირის ცვლილება, რომლის სიმაღლე შეადგენს 2-5 მეტრს, რაც დასტურდება მათმიერვე კომისიისათვის წარდგენილი არსებული მდგომარეობის ამსახველი ფოტოსურათებით. ამავე ფაილით წარდგენილი იმერეთის ქუჩის მაკეტიდან ირკვევა, რომ ასაშენებელი საცხოვრებელი სახლის სიმაღლე არსებულ მეზობელ მესაკუთრეთა საცხოვრებელი სახლების სიმაღლეს მასშტაბებით თითქოსდა აღემატება სავარაუდოდ ორჯერ, ხოლო ასაშენებელი სახლის მაქსიმალური სიმაღლე განსაზღვრულია 18,9 მეტრის ოდენობით, რაც არსებული მომიჯნავე შენობების სიმაღლეებს აღემატება 11 მეტრის ოდენობით. **ყველაზე საყურადღებოა ის ფაქტი, რომ არაუფლებამოსილი პირი, დამკვეთი ომარ ჯაფარიძე** კოეფიციენტების გაზრდის წერილობით მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზანშეწონილობას ადასტურებს იმით, რომ იმერეთის ქუჩა თითქოსდა: **„დღესდღეობით ქუჩა მოშენებულია 1-3 სართულიანი საცხოვრებელი შენობებით, რომელთა დიდი ნაწილი ამორტიზირებულია. კერძოდ 71 სახლი წარმოადგენს 1 სართულიან ნახევრადმიწურა საცხოვრებელ და დამხმარე ნაგებობებს და 2 სართულიან ფაქტიურად ბარაკული ტიპის შენობას. წარმოდგენილი საპროექტო ვარიანტი ითვალისწინებს საპროექტო 5 სართულიანი შენობის 5 მ-ით დაწევას საკადასტრო საზღვრიდან რაც სარდაფის სართულში განთავსებული ავტოფარეხების გარდა იძლევა ღია ატოსადგომების მოწყობის შესაძლებლობას...".** ფაქტობრივად კოეფიციენტის გაზრდის **დასაბუთების მიზნით წარდგენილი ფაილის მონაცემები კი ამტკიცებს საწინააღმდეგოს.** თუ საკითხი კომისიამ განიხილა, განხილვისას კომისიას აუცილებლად წარმოეშვებოდა კითხვა აღნიშნულთან დაკავშირებით, მაგრამ ამ საკითხის განხილვისას კომისიას **(ოქმის თანახმად)** საერთოდ არანაირი კითხვები არ წარმოშობია დაუდგენელი მიზეზებისა და მოტივების გამო. არქიტექტურის სამსახურის თანამშრომლები, საკითხის განმხილველი კომისიის წევრები ყველა ერთდროულად როგორ შეიძლება შესულიყო შეცდომაში და ვერცერთს ვერ შეემჩნია წარმოდგენილი

დოკუმენტებში აშკარად არსებული უხეში შეუსაბამობები და დამახინჯებები?! დასაბუთების ფაილის მონაცემების დამკვეთის მიერ წინასწარი განზრახვით გაყალბება ემსახურებოდა კომისიის წევრებისათვის ახალი მშენებლობის კონსტრუქციული სიმაღლის, არსებულ განაშენიანებასთან თითქმის შესაბამისობის დადასტურება.

არაუფლებამოსილ პირს, ომარ ჯაფარიძეს, პ/ნ 01024053648, დამკვეთი-განმცხადებლის სტატუსით 28.12.2013 წელს, ნომერი AR1187749 განცხადებით, წინა განცხადების განხილვიდან მესამე დღეს, განმეორებით მიუმართავს ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი „თბილისის არქიტექტურის სამსახურისათვის" მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის მიზნით. თბილისის არქიტექტურის სამსახურს 17.01.2014 წლის № 1064282 გადაწყვეტილების თანახმად განმცხადებლს მისცა თანხმობა **დასახელებულ მიწის ნაკვეთზე დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი საპროექტო დოკუმენტაციის შემუშავებაზე, დაუდგინა მიწის ნაკვეთს სამშენებლო** ქალაქგეგმარებითი პარამეტრები. **კერძოდ: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)=0,5; მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)=1,5; მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)=0,2;**

საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 37-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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...".** აღნიშნულიდან გამომდინარე, ომარ ჯაფარიძემ 26.12.2013 წელს კომისიის სხდომის ჩატარებიდან მესამე დღეს მოითხოვა საცხოვრებელი ზონა 3-ისათვის (სზ-3) დადგენილი პარამეტრების შესაბამისი საპროექტო დოკუმენტების შემუშავების ნებართვა. ე.ი. 26.12.2013 წლის სხდომის შემდეგ ომარ ჯაფარიძემ დამთავრებულად ჩათვალა მშენებლობის ნებართვის პირველი სტადია და ამის შემდეგ შეიტანა ახალი განცხადება მშენებლობის პროექტის საცხოვრებელი ზონა 3-ისათვის მოქმედი კოეფიციენტებით შემუშავების თაობაზე. 28.12.2013 წლისათვის თუ არ იქნებოდა დასრულებული ადმინისტრაციული წარმოების პირველი სტადია, მაშინ თბილისის არქიტექტურის სამსახური ვალდებული იყო აღნიშნულის თაობაზე ეცნობებია დამკვეთისათვის ან **თბილისის არქიტექტურის სამსახურს 17.01.2014 წლის № 1064282 გადაწყვეტილებაში უნდა ასახულიყო აღნიშნული თარიღისათვის უკვე არსებული „ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის" 26.12.2013 წლის № 51 სხდომის დასკვნის არსებობის თაობაზე კოეფიციენტების კ1=0,6-ის და კ2=3,0-ის ოდენობით განსაზღვრის შესახებ და მისი შედეგების 2013 წლის 31 მარტის № 2999 განკარგულებით დამტკიცების თაობაზე.**

თბილისის არქიტექტურის სამსახურს 17.01.2014 წლის № 1064282 გადაწყვეტილებაში 26.12.2013 წლის № 51 სხდომის ოქმისა და 2013 წლის 31 მარტის № 2999 განკარგულების მონაცემების აუსახველობა იძლევა საფუძვლიან ეჭვს იმისა, რომ ასეთი გადაწყვეტილება კომისიის სხდომაზე მიღებული არ ყოფილა და დასახელებული დოკუმენტები შედგენილია მიღებული გადაწყვეტილების სხდომის დამთავრების შემდეგ თვითნებურად შეცვლის შედეგად, რის გამოც თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ 22.01.2014 წლის № 162047 გამოიცა ახალი გადაწყვეტილება და განმცხადებელს ეცნობა, რომ „თქვენი საკითხი განიხილა „ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის" 26.12.2013 წლის № 51 სხდომამ, რომლის დასკვნის საფუძველზეც საკითხმა მიიღო დადებითი შეფასება და **კოეფიციენტები განისაზღვრა კ1=0,6-ით და კ2=3,0-ით ოდენობით.**

„ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის“ მიერ 26.12.2013 წლის № 51 სხდომაზე კოეფიციენტების გაზრდის გადაწყვეტილება მიღებული ვერ იქნებოდა, ვინაიდან კომისის წევრებისათვის ცნობილი იყო საქართველოს მთავრობის მიერ აღებული კურსი საცხოვრებელ ზონა 3-ში (სზ-3) ადრე მოქმედი განაშენიანებისა და მშენებლობის ინტენსივობის კოეფიციენტების შენარჩუნების შესახებ, **რაც დადასტურებულია საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის 59-ე დადგენილების დანართის, ტექნიკური რეგლამენტის - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ თანახმად. დასახელებული ტექნიკური რეგლამენტით ყველა საცხოვრებელ ზონაში გათვალისწინებულია განაშენიანებისა და განაშენიანების ინტენსივობის მოქმედი კოეფიციენტების შენარჩუნება 2014 წლის 1 იანვრიდან.**

საქართველოს **პრემიერ-მინისტრის ირაკლი ღარიბაშვილის 2014 წლის 15 იანვრის 59-ე დადგენილებით** დამტკიცებული დანართის, ტექნიკური რეგლამენტის მე-12 მუხლის მე- 9 ნაწილის თანახმად საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3):

ა) დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად, მათ შორის სამეზობლო თემების პრინციპების დაცვით;

ბ) კოეფიციენტები:

ბ.ა) **მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0,5;**

ბ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)– 1,3;

ბ.გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0,2“ .

59-ე დადგენილებით დამტკიცებული დანართის, ტექნიკური რეგლამენტის მე-14 მუხლის მე-3 ნაწილის „ე“ პუნქტის თანახმად არსებული კონკრეტული ფუნქციური ზონების ცვლილება ხდება: **„საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)–ის ცვლილება საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2) – ად.“ ანუ ზონის ცვლილება ხდება უფრო დაბალი ინტენსივობის ზონად.** სპეციალური ზონალური შეთანხმების გაფორმება კოეფიციენტების ასეთი ოდენობით გაზრდით იგივე შედეგის მომტანია ამ მიწის ნაკვეთის მეზობელი მესაკუთრეებისათვის, რაც ზონის შეცვლა, რისი უფლებაც კომისიას არ ქონდა, ვინაიდან კომისიას უნდა ეხელმძღვანელა მხოლოდ მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნებით, რაც სპეციალური შეთანხმების იურიდიულ საფუძველს არ იძლეოდა, მაშინ კომისიას რატომ უნდა დაერღვია კანონმდებლობის მოთხოვნა?! **არსებული ფაქტი გვაფიქრებინებს, რომ ხომ არ შეესაბამება სინამდვილეს მშენებლობის ნებართვის მაძიებელ მთელ რიგ დამკვეთ პირთა შორის მოარული ხმები იმის შესახებ, რომ „არქიტექტურის სამსახური არეგულირებს და უზრუნველყოფს კანონმდებლობის მოთხოვნების დარღვევით ნებისმიერი სახის სპეციალური ზონალური შეთანხმების გაფორმებას, მხოლოდ იმ დამკვეთებთან, რომლებიც ადგილობრივი თვითმმართველობის არჩევნების დასაფინანსებლად განახორციელებენ შემოწირულობებს ერთიანი ნაციონალური მოძრაობის საარჩევნო ხარჯების დასაფინანსებლად“**

ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N 4-13 2009 წლის 27 მარტის გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ დანართი 1-ის **„ქალაქთმშენებლობითი ზონების ტერიტორიების გამოყენების დაშვებული სახეობების ჩამონათვალი“-ს მე-3 პუნქტის თანახმად „საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3): დაბალი** ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. ამავე პუნქტის „ა“ **ქვეპუნქტის თანახმად: „საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)-ის: „ ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობებია“:**

- ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
- განაშენიანების დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი

(არადომინირებული სახეობა) და ა.შ.; ამავე პუნქტის **„ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)-ის : „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას“, არსებული ჩამონათვალი საერთოდ არ ითვალისწინებს საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)-ის** განაშენიანებას **მაღალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებით ან მაღალი ინტენსივობის სხვა შენობებით.**

ზემოთ აღნიშნული ფაქტები ადასტურებენ, რომ „ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიამ“, **გადაამეტა თავის უფლებამოსილებას**, რის შედეგადაც „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის, საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N 59-ე დადგენილებით დამტკიცებული „ტექნიკური რეგლამენტის-დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“, ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N 4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებისა“ (მისი დანართი 1-ის) და ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის N 6-17 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის“ **მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ 26.12.2013 წლის სხდომაზე მიიღო გადაწყვეტილება** „დამკვეთის მიერ დასახელებული მიწის ნაკვეთისათვის განაშენიანების კოეფიციენტები განესაზღვრა კ1=0,6-ით და კ2=3,0-ით“. აღნიშნული ქმედებით **„ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიამ“**, (რომლის წევრთა შემადგენლობის მნიშვნელოვან ნაწილს წარმოადგენს ქალაქ თბილისის მერიისა და მის მიერ შექმნილი პირების თანამშრომლები) თავიანთი უფლებამოსილება დააყენეს საქართველოს პარლამენტის, საქართველოს მთავრობისა და ქალაქ თბილისის საკრებულოს უფლებამოსილებაზე მაღლა და სხდომის გადაწყვეტილებით უგულვებელყვეს მათ მიერ მიღებული და გამოცემული საკანონმდებლო მარეგულირებელი აქტები.

კომისიის მიერ ზემოთ დასახელებული გადაწყვეტილება მიღებული იქნა დამკვეთი ომარ ჯაფარიძის მიერ წარმოდგენილი გაყალბებული დოკუმენტების საფუძველზე და აღნიშნულის შესახებ თუ კომისიის წევრები და არქიტექტურის სამსახურის შესაბამისი თანამშრომლები ინფორმაციას არ ფლობდნენ, რამაც შესაძლოა გამოიწვია კომისიის წევრების შეცდომაში შეყვანა, მაშინ არქიტექტურის სამსახურსა და ქალაქ თბილისის მერიის შესაბამის თანამშრომლებს გეძლევათ შესაძლებლობა გამოასწოროთ დაშვებული უნებლიე შეცდომა და კანონმდებლობის მოთხოვნებთან შესაბამისობაში მოიყვანოთ ადრე მიღებული კანონსაწინააღმდეგო გადაწყვეტილებები, წინააღმდეგ შემთხვევაში ჩვენ გვექნება უფლება დაბეჯითებთ განვაცხადოთ, რომ კომისიამ უსაფუძვლო გადაწყვეტილება მიიღო დამკვეთთან წინასწარი შეთანხმებით, წინასწარი განზრახვით და ამჟამად ცდილობთ თქვენი უკანონო ქმედების კანონიერად წარმოჩენას. მითუმეტეს დამკვეთის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის რეალურობაზე პასუხს არქიტექტურის სამსახური არ აგებს და თქვენ ხელი არ გეშლებათ დამკვეთის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტების სინამდვილესთან შეუსაბამობის ფაქტის და დაშვებული სხვა მნიშვნელოვანი დარღვევების გამო, ადრე მიღებული გადაწყვეტილება შეცვალოთ და დამკვეთს დაუდგინოთ კანონმდებლობით დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები.

ქალაქ თბილისის მერის 2008 წლის 15 ოქტომბრის № 54 ბრძანებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის“ დებულების მე-2 პუნქტის თანახმად „კომისია წარმოადგენს ქალაქ თბილისის მერის სათათბირო-საკოორდინაციო ორგანოს, რომელიც თავის მუშაობას წარმართავს საქართველოსა და ქალაქ თბილისში მოქმედი ნორმატიული აქტების, მათ შორის: **საქართველოს კანონის “სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ”; “დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე” საქართველოს**

ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 8 ივლისის N1-1/1254 ბრძანებისა და ამ დებულების საფუძველზე“. ამავე დებულების მე-3 პუნქტის „ზ“, „კ“ და „მ“ ქვეპუნქტების თანახმად კომისიის კომპენტენციას სხვა დანარჩენ სანითხებთან ერთად განეკუთვნება შესაბამისად:

-სპეციალური ზონალური შეთანხმებისათვის ქალაქ თბილისის მერის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის პროექტის მომზადება;

-საჯარო მოსმენების ორგანიზება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საკითხებთან დაკავშირებით;

-ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხებზე საზოგადოების ინფორმირება და ამ საკითხების განხილვათა ორგანიზება;

მიუხედავად აღნიშნულისა, **„ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიამ“ ისე განიხილა** არაუფლებამოსილი პირის, ომარ ჯაფარიძის, პ/ნ 01024053648, დამკვეთი-განმცხადებლის სტატუსით 23.12.2013 წელს წარდგენილი, ნომერი AR1186408 განცხადება 26.12.2013 წელს, რომ არ განუხორციელებია დაინტერესებული პირების ინფორმირება საკითხის განხილვის თაობაზე და საჯარო მოსმენის ორგანიზება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საკითხთან დაკავშირებით. უფრო მეტიც არც თბილისის არქიტექტურის სამსახური და არც კომისია საერთოდ არ დაინტერესებულა განმცხადებლის უფლებამოსილების დადგენისა და დაინტერესებულ პირთა ინფორმირებულობაში დარწმუნების მიზნით, ობიექტზე (სამშენებლოდ გამოსაყენებელ მიწის ნაკვეთზე) თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსების დამადასტურებელი ფოტოსურათის წარმოდგენის საკითხის გადამოწმებითაც კი.

საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N 57 დადგენილების მე-40 მუხლის **პირველი პუნქტის თანახმად** „განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში დაგეგმილი მშენებლობისას, ნებართვის მაძიებელი **მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის თაობაზე განცხადების შეტანის მომენტისათვის უზრუნველყოფს** შესაბამის ობიექტზე (შენობა-ნაგებობაზე), თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსებას, რომელზეც უნდა იყოს აღნიშნული მოსალოდნელი მშენებლობის მონაცემები, კერძოდ:

ა) შენობა-ნაგებობის მისამართი;

ბ) შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულება;

გ) მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო და განაცხადის განხილვის ვადები;

დ) შენობა-ნაგებობის სავარაუდო სართულიანობა ან/და გაბარიტები“

საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N 57 დადგენილების 45-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად **„დამკვეთი ან მის მიერ უფლებამოსილი პირი მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარადგენს განცხადებას, რომელიც უნდა აკმაყოფილებდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 78-ე მუხლით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს“**. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის „გ“ და „ ზ“ პუნქტების თანახმად, ჩამოთვლილ სხვა საბუთებთან ერთად, განცხადებას უნდა დაერთოს: **„წარმომადგენლის მიერ განცხადების შეტანის შემთხვევაში – სათანადო რწმუნებულება“ და „თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსების დამადასტურებელი ფოტოსურათი“**

ომარ ჯაფარიძემ სათანადო რწმუნებულება (მინდობილობა) კი მესაკუთრე ზინა ზეთურიძესაგან მიიღო 2014 წლის 23 აპრილის სანოტარო აქტით, რეგისტრაციის N140386351. ამრიგად, ომარ ჯაფარიძის მიერ დასახელებული თარიღის დადგომამდე ზინა ზეთურიძეს ქონების მიმართ განხორციელებული ქმედებები და მიღებული გადაწყვეტილებები ბათილია.

ქალაქ თბილისის მერის 2013 წლის 6 დეკემბრის N 2758 განკარგულების თანახმად, **„ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის“ თავმჯდომარედ დაინიშნა ქალაქ თბილისის მერის მოადგილე დავით ნინიძე.**

„ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის“ 26.12.2013 წლის № 51 სხდომას ოქმის თანახმად თავმჯდომარეობდა გიორგი გოგილაშვილი, მაშინ როდესაც კომისიის თავმჯდომარე დავით ნინიძე იმყოფებოდა სამუშაოზე. კომისიის დებულების თანახმად, კომისიის თავმჯდომარის არყოფნის პერიოდში მის უფლებამოსილებებს ასრულებს კომისიის თავმჯდომარის მოადგილე. თავმჯდომარის არყოფნა ნიშნავს არა სხდომის საქმიანობაში მონაწილეობაზე უარის თქმა, არამედ მის მიერ უფლებამოსილების განხორციელების შეუძლებლობას ანუ შრომითი ურთიერთობის დროებით შეჩერებისა და სამუშაო ადგილის დროებით შეცვლის (მივლინებას) გამო. სხვა შემთხვევაში თავმჯდომარის ჩანაცვლება მოადგილით ნიშნავს იმას, რომ სხდომას თავმჯდომარეობდა არაუფლებამოსილი პირი, გიორგი გოგილაშვილი, ვინაიდან მას სხდომის თავმჯდომარეობის უფლებამოსილების (თუ არსებობს მისი კომისიის თავმჯდომარის მოადგილედ დანიშვნის შესაბამისი დოკუმენტი, რაც მერიამ დღემდე ვერ წარმოადგინა) განხორციელება შეეძლო მხოლოდ თავმჯდომარის არყოფნის შემთხვევაში.

დავით ნინიძის სხდომაზე არ ყოფნა თუ კი გამოწვეული იყო **ქალაქ თბილისის ვიცე- მერის, სევდია უგრეხელიძის, 2013 წლის 26 დეკემბრის № 2919 განკარგულების მე-2 პუნქტის მოთხოვნებიდან გამომდინარე**, აღნიშნული განკარგულებას არ შეუჩერებია დავით ნინიძისათვის 2013 წლის 6 დეკემბრის № 2758 განკარგულებით მინიჭებული უფლებამოსილების განხორციელების ვალდებულება ანუ კომისიის თავმჯდომარედ ისევ რჩებოდა ქალაქ თბილისის მერის შესაბამისი განკარგულებით დანიშნული თავმჯდომარე, ვინაიდან ქალაქ თბილისის მერიამ დავით ნინიძისათვის კომისიის თავმჯდომარის უფლებამოსილების შეჩერების ან შეწყვეტის თაობაზე გამოცემული ადმინისტრაციული აქტი ვერ წარმოგვიდგინა. **ქალაქ თბილისის ვიცე-მერის სევდია უგრეხელიძის მიერ 2013 წლის 26 დეკემბრის № 2919 განკარგულება გამოცემულია მოქმედი კანონმდებლობის უხეში დარღვევებით და მას არ შეიძლება ჰქონდეს სავალდებულო შესასრულებელი იურიდიული ძალა.**

თბილისის არქიტექტური სამსახურიდან საჯარო ინფორმაციის გამოთხოვნის შედეგად 03.07.2014 წლის №1367282 და 21.07.2014 წლის №1397987 გადაწყვეტილებების თანახმად მივიღე პაუხები, სადაც აღნიშნულია: „ **გაცნობებთ, რომ ქ. თბილისში, იმერეთის ქუჩა № 71 (თქვენს მიერ მონიშნულ ტერეიტორიაზე) “ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის” 2013 წლის 26 დეკემბრის №51 სხდომის და თბილისის მერის 2013 წლის 31 დეკემბრის №2999 განკარგულების საფუძველზე, სამახურის 2014 წლის 22 იანვრის №1062047 გადაწყვეტილებით მიწის ნაკვეთის ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები განისაზღვრა კ1=0,6-ით და კ2=3,0-ით**“.

თბილისის არქიტექტურის სამსახურმა ორივე შემთხვევაში საკუთარი გადაწყვეტილებით მომაწოდა არასწორი ინფორმაცია, იმის თაობაზე თითქოსდა კომისიის სხდომის გადაწყვეტილება დამტკიცდა **ქალაქ თბილისის მერის 2013 წლის 31 დეკემბრის №2999 განკარგულებით.** ფაქტობრივად კი დადგენილია, რომ კომისიის სხდომის გადაწყვეტილება დაამტკიცა თვითონ კომისიის თავმჯდომარემ დავით ნინიძემ, რის შესახებაც **2013 წლის 31 დეკემბერს გამოსცა №2999 განკარგულება, ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი, ქალაქ თბილისის მერიის ბლანკზე,** რისი უფლებამოსილებაც მისთვის არავის მიუნიჭებია, ვინაიდან დავით ნინიძე არ ყოფილა დანიშნული მერის მოვალეობის შემსრულებლად.

ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N 4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 25-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად **„ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილებას იღებს ქ. თბილისის მერი, დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის დასკვნის საფუძველზე“.**

ქალაქ თბილისის საკრებულოს „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ **25-ე მუხლში ისეთი ცვლილება არ შეუტანია, რომ მერის მოადგილე დავით**

ნინიძისათვის დაერთო ნება სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილების მიღებისა და შესაბამისი ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის თაობაზე.

ამრიგად ნათლად ჩანს, რომ თბილისში, იმერეთის ქუჩა № 71 მდებარე მიწის ნაკვეთის ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების განსაზღვრის თაობაზე მოთხოვნა **ანუ განცხადება წარდგენილია არაუფლებამოსილი პირის ომარ ჯაფარიძის მიერ.** აღნიშნული განცხადება განხილულია "ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის" 2013 წლის 26 დეკემბრის №51 სხდომაზე, რომელსაც **თავმჯდომარეობდა არაუფლებამოსილი პირი თავმჯდომარის მოადგილე გიორგი გოგილაშვილი, რის გამოც სხდომის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება წარმოადგენს არარა დასკვნას. აღნიშნული სხდომის არარა გადაწყვეტილების საფუძველზე, ამავე კომისიის თავმჯდომარემ, თბილისის მერის მოადგილემ დავით ნინიძემ, თბილისის მერის უფლებამოსილებას მიკუთვნებულ საკითხზე, არაუფლებამოსილმა პირმა მერის მოადგილემ დავით ნინიძემ 2013 წლის 31 დეკემბერს გამოსცა №2999 განკარგულება, ადმინისტრაციული აქტი რომლის საფუძველზეც, არქიტექტურის სამახურის 2014 წლის 22 იანვრის №1062047 გადაწყვეტილებით ეცნობა ომარ ჯაფარიძეს, რომ საკითხმა მიიღო დადებითი შეფასება და კოფიციენტები განისაზღვრა კ1=0,6-ით და კ2=3,0-ით.**

მაშასადამე, არარა განცხადება განიხილა კომისიამ ,არაუფლებამოსილი პირის თავმჯდომარეობით, რის გამოც მიღებული გადაწყვეტილებაც წარმოადგენს არარა დასკვნას (გადაწყვეტილებას). აღნიშნული არარა დასკვნის საფუძველზე არაუფლებამოსილმა პირმადავით ნინიძემ გამოსცა ადმინისტრაციული აქტი, რომელიც ასევე წარმოადგენს არარა აქტს. აღნიშნულის გამო დასახელებული დოკუმენტების საფუძველზე გამოცემული ყველა ადმინისტრაციული ატქი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

საქართველოს ზოგად ადმინისტრაციულ კოდექსის (სზაკ-ის) მე-60 პირველი პრიმა მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად **„ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები"** , ხოლო ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად **„ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება".**

ჩვენს შემთხვევაში დამკვეთისა და ადმინისტრაციული ორგანოენის მიერ დაშვებულია ყველა შესაძლო დარღვევა, რომელთა ერთობლიობა უპირობო საფუძველია ბათილად იქნეს ცნობილი ყველა ადმინისტრაციული აქტი გამოცემული ქალაქ თბილისის მერიისა და თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ, ქალაქ თბილისში, იმერეთის ქუჩა # 71 მდებარე მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების ქალაქთმშენებლობითი პირობების დადგენის თაობაზე.

იმ შემთხვევაშიც კი თუ უფლებამოსილი პირები განახორციელებდნენ ანალოგიური გადაწყვეტილების მიღებას მიღებული გადაწყვეტილება ჩაითვლებოდა ბათილად, ვინაიდან მოქმედი კანონმდებლობა ასეთი გადაწყვეტილების მიღების შესაძლებლობას არ იძლევა. ქალაქ თბილისში, ქუჩა იმერეთი წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) სტატუსის მქონე დასახლებულ კვარტალს, რის გამოც ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N 4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები"-ს 23-ე მუხლის „პირველი" პუნქტის თანახმად **აღნიშნულ ტერიტორიაზე განთავსებული მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ გამოყენების რეგლამენტის დასადგენად არ არის აუცილებელი განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავება, ვინაიდან ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები შეიძლება დადგინდეს ამავე მუხლის**

დაცვით. კერძოდ დამკვეთს სხდომაზე წარმოდგენილი ჰქონდა შენობის პროექტი სიმაღლით 18,9 მეტრი, პროექტით შეთანხმებული შენობის კონსტრუქციული სიმაღლე შეადგენს 27,2 მეტრს.

ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის „თბილისის არქიტექტურის სამსახურის“ 16.05.2014 წლის №1260137 ბრძანებებით გასცა ქალაქ თბილისში, ქუჩა იმერეთი, № 71-ში, მესაკუთრე ზინა ზეთურიძეს, პ/ნ 01019025127, კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე, ს/კ 01.12.11.054.023 მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, მე-4 კლასის ახალი მშენებლობის განხორციელების ნებართვა.

საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N 57 დადგენილების 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად: **„დამკვეთისათვის სავალდებულო საექსპერტო შეფასებას ექვემდებარება ამ დადგენილებით განსაზღვრული“:**

ა) IV კლასს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტების შემდეგი ნაწილები:

ა.ა) საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის საექსპერტო შეფასება;

ა.ბ) ფუძეების, საძირკვლებისა და სხვა ძირითადი კონსტრუქციების საექსპერტო შეფასება;

ამავე დადგენილების 54-ემუხლის მე-5 პუნკტის თანახმად: **„მშენებლობის ნებართვის გამცემი, სავალდებულო საექსპერტო დასკვნას დაქვემდებარებულ ობიექტზე უარყოფითი საექსპერტო დასკვნის საფუძველზე, ვალდებულია მიიღოს გადაწყვეტილება ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის შესახებ“.**

მიუხედავად ზემოთ აღნიშნულისა, არქიტექტურის სამსახურმა დამკვეთზე ისე გასცა მშენებლობის ნებართვა, რომ მისთვის არ მოუთხოვია საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის ჩატარების, ფუძეების, საძირკვლებისა და სხვა ძირითადი კონსტრუქციების პროექტის შედგენის დამადასტურებელი დოკუმენტიც კი, შესაბამისად არ მოუთხოვია მათი სავალდებულო საექსპერტო შეფასებები, რაც დადასტურებულია ელექტრონული ფორმით განთავსებული საჯარო ინფორმაციის მონაცემებით.

გარდა ამისა, თბილისის არქიტექტურის სამსახურმა დამკვეთს მშენებლობის ნებართვის გაცემის არცერთ სტადიაზე არ მოსთხოვა საჯარო ინფორმაციის საინფორმაციო დაფაზე, ბანერზე განთავსების დამადასტურებელი ფოტოსურათები, რის გამოც ასეთი ფოტოსურათები საჯარო ინფორმაციაში არ მოიპოვება. ამ ქმედებით დამკვეთმა და არქიტექტურის სამსახურმა უზრუნველყვეს საჯარო ინფორმაციის დაინტერესებული პირებისაგან დამალვა, რის შედეგადაც შესაძლებელი გახადეს კანონსაწინააღმდეგო, არსებული სახის მშენებლობის ნებართვის გაცემა. 2014 წლის 18 ივნისიდან სამშენებლო ობიექტზე განთავსებულ ბანერზე კი ასაშენებელი სახლის ფოტოსურათი ორი სართულით ნაკლებია შეთანხმებული პროექტით ასაშენებელი სახლის საპროექტო სართულების რაოდენობაზე.

თქვენი სამსახურისა და მერიის ცალკეული თანამშრომლების ქმედებებში აშკარად გამოკვეთილია საქართველოს ზოგად ადმინისტრაციული კოდექსის, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, ქალაქ თბილისის საკრებულოს გადაწყვეტილებების, „საჯარო სამსახურის შესახებ“ საქართველოს კანონის, „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის, საქართველოს მთავრობის დადგენილებების და სხვა საკანონმდებლო აქტების მოთხოვნების უხეში დარღვევები, რის შედეგადაც ჩვენს ინტერესებს მიადგა დიდი ოდენობით მატერიალური ზიანი, რაც დადასტურებული შესაბამისი აუდიტორული დასკვნით.

სამსახურებრივი მოვალეობის არაჯეროვანი შესრულება, სამსახურებრივი უფლებამოსილების ბოროტად გამოყენება, რასაც შედეგად მოჰყვა მესამე პირთა ინტერესებისადმი დიდი ოდენობით ზიანის მიყენება, რაც გარდა ადმინისტრაციული პასუხისმგებლობისა, შეიცავს სისხლის სამართლის დანაშაულის ნიშნებს და დასჯადია სისხლის სამართლის კოდექსის მოთხოვნების შესაბამისად.

ქალაქ თბილისში, იმერეთის ქუჩა № 66, №68, №69 და № 75 მცხოვრებმა მესაკუთრეებმა: დემურ ქაცანაშვილმა პ/ნ 01019012476, ბაბულია ელიზაროვამ, პ/ნ 01003018522, თამარ ქაცანაშვილმა პ/ნ 01019034175, იური ქაცანაშვილმა, პ/ნ 01019049621, მამუკა ქაცანაშვილმა პ/ნ 01019017463, მარინე ლოლაშვილმა პ/ნ

01019016551, თინათინ ხიდაშელმა პ/ნ 01019020957, თეიმურაზ ქოქაშვილმა პ/ნ 4001220654, კობა ჩოხელმა პ/ნ 01019020956, ჯონი ორაგველიძე პ/ნ 26001002634 და ნონა მამფორიამ პ/ნ 01007001802, მივმართეთ, შპს „აუდიტურ ფირმა „ათოსს“, რათა შეეფასებინა ჩვენს საკუთრებაში არსებული, იმერეთის ქუჩაზე მდებარე უძრავი ქონება (საცხოვრებელი სახლები) და დაედგინა ქალაქ თბილისში, იმერეთის ქუჩა № 71-ში მიმდინარე, განაშენიანების მაღალი ინტენსიურობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობამ რა გავლენა მოახდინა ჩვენი კუთვნილი ქონების საბაზრო ღირებულებაზე.

შპს „აუდიტურ ფირმა „ათოსის“ მიერ წარმოდგენილი დასკვნის თანახმად დასტურდება, რომ ქალაქ თბილისში, იმერეთის ქუჩა № 71-ში მიმდინარე, განაშენიანების მაღალი ინტენსიურობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის გამო მეზობელ მესაკუთრეთა კუთვნილი ქონების საბაზრო ღირებულება შემცირდა 25-50%-ის ოდენობით. კერძოდ:

- იმერეთის ქუჩა №66-ში მდებარე, შეფასებული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება შემცირდა -129000 ლარის ოდენობით;

-იმერეთის ქუჩა №68-ში მდებარე, შეფასებული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება შემცირდა -156000 ლარის ოდენობით;

-იმერეთის ქუჩა №69-ში მდებარე, შეფასებული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება შემცირდა -114000 ლარის ოდენობით;

-იმერეთის ქუჩა №75-ში მდებარე, შეფასებული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება შემცირდა -167000 ლარის ოდენობით.

ამრიგად, ზემოთ მითითებული დასკვნის მონაცემები ადასტურებს, რომ იმერეთის ქუჩაზე № 71-ში, დასახელებული საცხოვრებელი ზონისათვის შეუსაბამო მრავალბინიანი, განაშენიანების მაღალი ინტენსიურობის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის გამო დიდი ოდენობით მატერიალური ზიანი გვადგება მეზობელ მესაკუთრეებს. ჩვენი კუთვნილი უძრავი ქონება ხდება არალიკვიდური, გაგრძელდება მათი გაუფასურება და აღნიშნული ტენდენცია შეინარჩუნებს ხრდის ტენდენციას, ვინაიდან სამშენებლო და დეველოპერული კომპანიები შეეცდებიან შეიძინონ აღნიშნულ ქუჩაზე მდებარე ვაკანტური და მცირე ან ამორტიზებული განაშენიანების მქონე მიწის ნაკვეთები, ხოლო ახალ აშენებული, ძვირად ღირებული საცხოვრებელი სახლები დასახელებულ ქუჩაზე და უბანში ერთბინიანი, კომფორტული საცხოვრებელი სახლების შეძენის მსურველთათვის უკვე გახდა და მომავალში კი გახდება უფრო არამიმზიდველი, ქუჩაზე მრავალბინიანი 27,22 მეტრის კონსტრუქციული სიმაღლის საცხოვრებელი სახლის აშენების გამო. აღნიშნულიდან გამომდინარე მეზობელი მესაკუთრეები კატეგორიული წინააღმდეგნი ვართ არსებული, შეთანხმებული პროექტის შესაბამისი საცხოვრებელი სახლი აშენდეს დასახელებულ მისამართზე.

თუ არქიტექტურის სამსახური თუ თვლის კანონმდებლობის შესაბამის, ნორმალურ მოვლენად, რომ მათ მიერ გაცემულია მშენებლობის ნებართვა თბილისში იმერეთის ქუჩა 71-ში 529 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე 16 ბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის თაობაზე, მაშინ ისინი ასევე ვალდებული არიან ანალოგიური ნებართვები გასცენ ამ ქუჩაზე ყველა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს. ასეთ შემთხვევაში მივიღებთ, რომ ამ ქუჩის 450 სიგრძის მონაკვეთზე, ორივე მხარე უნდა გაიცეს 64 მშენებლობის ნებართვა, თითეული 16-20 საცხოვრებელი სახლით და იგივე რაოდენობის ავტოფარეხით. აღნიშნული კი იმას ნიშნავს, რომ დაახლოებით 30000კვ.მეტრამდე მიწის ნაკვეთზე ჩავასახლოთ სავარაუდოდ 1152 ოჯახი ანუ 5000 მცხოვრები და ამავე ტერიტორიაზე განვათავსოთ არანაკლებ 1100 ავტომანქანა, რაც პრაქტიკულად შეუძლებელია. დასახელებული მაგალითი ნათლად ადასტურებს, რომ თქვენ მიერ თბილისში, იმერეთის ქუჩა 71-ში გაცემული მშენებლობის ნებართვა არის კანონშეუსაბამო და არსებობს თქვენს მიერ გაცემული დასახელებული მშენებლობის ნებართვის გაუქმების მოთხოვნის ლეგიტიმური საფუძვლები.

გთხოვთ დეტალურად შეისწავლოთ და განიხილოთ განმცხადებელი ნონა მამფორიას განცხადება, **რომელშიც დეტალურად არის ასახული მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნის დარღვევების ნაწილი,** რომლებიც დაშვებული იყო თქვენი სამსახური შესაბამისი პასუხისმგებელი პირების მიერ ქალაქ თბილისში, ქუჩა იმერეთი № 71- ში , მდებარე მიწის ნაკვეთზე ს/კ 01.12.11.054.023 მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, მე-4 კლასის ახალი მშენებლობის ნებართვის არსებული სახით გაცემის პროცესში. გთხოვთ, არსებული დარღვევებიდან გამომდინარე აღკვეთოთ კანონსაწინააღმდეგო ქმედებების საფუძველზე გაცემული მშენებლობის ნებართვის თანახმად მიმდინარე მსენებლობა და მისი პარამეტრები მოიყვანოთ დასახელებული საცხოვრებელი ზონისათვის შესაბამის განაშენიანებისა და განაშენიანები ინტენსივობის მოთხოვნებთან სრულ შესაბამისობაში. დასახელებული ქუჩის დანარჩენი მესაკუთრეებს და მცხოვრებთ გააჩნია იგივე მოთხოვნა თქვენი სამსახურის მიმართ, რასაც ვადასტურებთ განცხადებაზე ხელის მოწერით.

დანართი: „------„ ფურცელი

განმცხადებელი:

ნონა მამფორია

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.

შპს "აუდიტური ფირმა "ათოსი"

ქალაქ თბილისი, ქუჩა იმერეთი №66, №68, №69 და №75-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლებისა და მიწის ნაკვეთების საბაზრო ღირებულების შეფასების ანგარიშის შემოკლებ.

შეფასების ობიექტი:

1. შესაფასებლად წარდგენილი თითეული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენა, ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ "თბილისის არქიტექტურის სამსახურის" 16.05.2014 წლის № 1260137 ბრძანებით გაცემული მშენებლობის ნებართვის თანახმად ქ. თბილისში, იმერეთის ქუჩა № 71-ში, ს/კ 01.12.11.054.023-ში მიმდინარე მრავალბინიანი, 27,22 **მეტრის კონსტრუქციული სიმაღლის** საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის გავლენის გარეშე.

2 შესაფასებლად წარდგენილი თითეული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენა ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ "თბილისის არქიტექტურის სამსახურის" 16.05.2014 წლის № 1260137 ბრძანებით გაცემული მშენებლობის ნებართვის თანახმად ქ. თბილისში, იმერეთის ქუჩა № 71-ში, ს/კ 01.12.11.054.023-ში მიმდინარე მრავალბინიანი, 27,22 **მეტრის კონსტრუქციული სიმაღლის** საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა რა სავარუდო გავლენას მოახდენს შეფასების ობიექტების საბაზრო ღირებულებაზე.

3. კონკრეტულად რა სავარაუდო გავლენას მოახდენს თითეული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებაზე სსიპ "თბილისის არქიტექტურის სამსახურის" 05.05.2014 წლის № 1254453 ბრძანებით შეთანხმებული პროექტის თანახმად ქ. თბილისში, იმერეთის ქუჩა № 71-ში, ს/კ 01.12.11.054.023-ში მრავალბინიანი, 27,22 **მეტრის კონსტრუქციული სიმაღლის** საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა

დასკვნა დამკვეთების მიერ დასმულ პირველ კითხვაზე.

1. დამკვეთი ნონა მამფორიას მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი უძრავი ქონების მთლიანმა საბაზრო ღირებულებამ, ქ. თბილისში, იმერეთის ქუჩა № 71-ში, ს/კ 01.12.11.054.023-ში, მიმდინარე მრავალბინიანი, 27,22 მეტრის კონსტრუქციული სიმაღლის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის გავლენის გათვალისწინების გარეშე, შეფასების მომენტისათვის შეადგინა 668 000 (ექვსას სამოცდარვა ათასი) ლარი, რომელიც მოქმედი კურსით (1$=1,7541 ლარი) შეადგენს 381 000 (სამას ოთხმოცდაერთი ათასი) აშშ დოლარს (დამრგვალებით);

მათ შორის:

1.1. ნონა მამფორიას მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი 487 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულებამ, ქ. თბილისში, იმერეთის ქუჩა № 71-ში, ს/კ 01.12.11.054.023-ში, მიმდინარე მრავალბინიანი, 27,22 მეტრის კონსტრუქციული სიმაღლის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის გავლენის გათვალისწინების გარეშე, შეფასების მომენტისათვის შეადგინა 74 000 ლარსი (სამოცდათოთხმეტი ათასი) ლარი, რომელიც მოქმედი კურსით (1$=1.7541 ლარი) შეადგენს 42 000 (ორმოცდაორი ათასი) აშშ დოლარს. (დამრგვალებით);

1.2. ნონა მამფორიას მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი შენობა-ნაგებობების მთლიანმა საბაზრო ღირებულებამ, ქ. თბილისში, იმერეთის ქუჩა № 71-ში, ს/კ 01.12.11.054.023-ში, მიმდინარე მრავალბინიანი, 27,22 მეტრის კონსტრუქციული სიმაღლის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის გავლენის

გათვალისწინების გარეშე, შეფასების მომენტისათვის შეადგინა 594 000 (ხუთას ოცდაოთხმეტი ათასი) ლარი, რომელიც მოქმედი კურსით (1$=1.7541 ლარი) შეადგენს 339 000 (სამას ოცდაცხრამეტი ათასი) აშშ დოლარს (დამრგვალებით);

2. დამკვეთი ჯონი ორაგველიძეს მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი უძრავი ქონების მთლიანმა საბაზრო ღირებულებამ, ქ. თბილისში, იმერეთის ქუჩა № 71-ში, ს/კ 01.12.11.054.023-ში, მიმდინარე მრავალბინიანი, 27,22 მეტრის კონსტრუქციული სიმაღლის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის გავლენის გათვალისწინების გარეშე, შეფასების მომენტისათვის შეადგინა 630 000 (ექვსას ოცდაათი ათასი) ლარი, რომელიც მოქმედი კურსით (1$=1,7541 ლარი) შეადგენს 359 000 (სამას ორმოცდაცხრამეტი ათასი) აშშ დოლარს (დამრგვალებით);

მათ შორის:

2.1. ჯონი ორაგველიძეს მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი 539 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულებამ, ქ. თბილისში, იმერეთის ქუჩა № 71-ში, ს/კ 01.12.11.054.023-ში, მიმდინარე მრავალბინიანი, 27,22 მეტრის კონსტრუქციული სიმაღლის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის გავლენის გათვალისწინების გარეშე, შეფასების მომენტისათვის შეადგინა 81 000 ლარსი (ოთხმოცდა ერთი ათასი) ლარი, რომელიც მოქმედი კურსით (1$=1.7541 ლარი), შეადგენს 46 000 (ორმოცდაექვსი ათასი) აშშ დოლარს. (დამრგვალებით);

2.2. ჯონი ორაგველიძეს მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი შენობა-ნაგებობების მთლიანმა საბაზრო ღირებულებამ, ქ. თბილისში, იმერეთის ქუჩა № 71-ში, ს/კ 01.12.11.054.023-ში, მიმდინარე მრავალბინიანი, 27,22 მეტრის კონსტრუქციული სიმაღლის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის გავლენის გათვალისწინების გარეშე, შეფასების მომენტისათვის შეადგინა 549 000 (ხუთას ორმოცდაცხრა ათასი) ლარი, რომელიც მოქმედი კურსით (1$=1.7541 ლარი), შეადგენს 313 000 (სამას ცამეტი ათასი) აშშ დოლარს (დამრგვალებით);

3. დამკვეთი დემურ ქაცანაშვილის მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი უძრავი ქონების მთლიანმა საბაზრო ღირებულებამ, ქ. თბილისში, იმერეთის ქუჩა № 71-ში, ს/კ 01.12.11.054.023-ში, მიმდინარე მრავალბინიანი, 27,22 მეტრის კონსტრუქციული სიმაღლის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის გავლენის გათვალისწინების გარეშე, შეფასების მომენტისათვის შეადგინა 368 000 (სამას სამოცდარვა ათასი) ლარი, რომელიც მოქმედი კურსით (1$=1,7541 ლარი) შეადგენს 210 000 (ორას ათი ათასი) აშშ დოლარს (დამრგვალებით);

მათ შორის:

3.1. დემურ ქაცანაშვილის მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი 375 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულებამ, ქ. თბილისში, იმერეთის ქუჩა № 71-ში, ს/კ 01.12.11.054.023-ში, მიმდინარე მრავალბინიანი, 27,22 მეტრის კონსტრუქციული სიმაღლის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის გავლენის გათვალისწინების გარეშე, შეფასების მომენტისათვის შეადგინა 57 000 ლარსი (ორმოცდაჩვიდმეტი ათასი) ლარი, რომელიც მოქმედი კურსით (1$=1.7541 ლარი), შეადგენს 32 000 (ოცდათორმეტი ათასი) აშშ დოლარს. (დამრგვალებით);

3.2. დემურ ქაცანაშვილის მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი შენობა-ნაგებობების მთლიანმა საბაზრო ღირებულებამ, ქ. თბილისში, იმერეთის ქუჩა № 71-ში, ს/კ 01.12.11.054.023-ში, მიმდინარე მრავალბინიანი, 27,22 მეტრის კონსტრუქციული სიმაღლის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის გავლენის გათვალისწინების გარეშე, შეფასების მომენტისათვის შეადგინა 311 000 (სამასთერთმეტი ათასი) ლარი, რომელიც მოქმედი კურსით (1$=1.7541 ლარი), შეადგენს 178 000 (ას სამოცდათვრამეტი ათასი) აშშ დოლარის (დამრგვალებით);

4. დამკვეთი მარინე ლოლაშვილის მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი უძრავი ქონების მთლიანმა საბაზრო ღირებულებამ, ქ. თბილისში, იმერეთის ქუჩა № 71-ში, ს/კ 01.12.11.054.023-ში, მიმდინარე მრავალბინიანი, 27,22 მეტრის კონსტრუქციული სიმაღლის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის გავლენის

გათვალისწინების გარეშე, შეფასების მომენტისათვის შეადგინა 312 000 (სამას თორმეტი ათასი) ლარი, რომელიც მოქმედი კურსით (1$=1,7541 ლარი) შეადგენს 178 000 (ას სამოცდა თვრამეტი ათას) აშშ დოლარს (დამრგვალებით);

მათ შორის:

4.1. მარინე ლოლაშვილის მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი 487 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულებამ, ქ. თბილისში, იმერეთის ქუჩა № 71-ში, ს/კ 01.12.11.054.023-ში, მიმდინარე მრავალბინიანი, 27,22 მეტრის კონსტრუქციული სიმაღლის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის გავლენის გათვალისწინების გარეშე, შეფასების მომენტისათვის შეადგინა 66 000 (სამოცდაექვსი ათასი) ლარი, რომელიც მოქმედი კურსით (1$=1.7541 ლარი), შეადგენს 38 000 (ოცდათვრამეტი ათას) აშშ დოლარს. (დამრგვალებით);

4.2. მარინე ლოლაშვილის მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი შენობა-ნაგებობების მთლიანმა საბაზრო ღირებულებამ ქ. თბილისში, იმერეთის ქუჩა № 71-ში, ს/კ 01.12.11.054.023-ში, მიმდინარე მრავალბინიანი, 27,22 მეტრის კონსტრუქციული სიმაღლის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის გავლენის გათვალისწინების გარეშე, შეფასების მომენტისათვის შეადგინა 246 000 (ორას ორმოცდაექვსი ათასი) ლარი, რომელიც მოქმედი კურსით (1$=1.7541 ლარი), შეადგენს 140 000 (ას ორმოცი ათასი) აშშ დოლარს. (დამრგვალებით)

დასკვნა დამკვეთების მიერ დასმულ მეორე კითხვაზე.

1. დამკვეთი ნონა მამფორიას მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი უძრავი ქონების მთლიანმა საბაზრო ღირებულებამ ქ. თბილისში, იმერეთის ქუჩა № 71-ში, ს/კ 01.12.11.054.023-ში, მიმდინარე მრავალბინიანი, 27,22 მეტრის კონსტრუქციული სიმაღლის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის გავლენის გათვალისწინებით, შეფასების მომენტისათვის შეადგინა 501 000 (ხუთას ერთი ათასი) ლარი, რომელიც მოქმედი კურსით (1$=1,7541 ლარი) შეადგენს 285 000 (ორას ოთხმოცდახუთი ათასი) აშშ დოლარს (დამრგვალებით);

მათ შორის:

1.1 ნონა მამფორიას მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი 487 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულებამ, ქ. თბილისში, იმერეთის ქუჩა № 71-ში, ს/კ 01.12.11.054.023-ში მიმდინარე მრავალბინიანი, 27,22 მეტრის კონსტრუქციული სიმაღლის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის გავლენის გათვალისწინებით, შეფასების მომენტისათვის შეადგინა 66 000 (სამოცდაექვსი ათასი) ლარი, რომელიც მოქმედი კურსით (1$=1.7541 ლარი), შეადგენს 38 000 (ოცდათვრამეტი ათას) აშშ დოლარს (დამრგვალებით);

1.2. ნონა მამფორიას მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი შენობა-ნაგებობების მთლიანმა საბაზრო ღირებულებამ ქ. თბილისში, იმერეთის ქუჩა № 71-ში, ს/კ 01.12.11.054.023-ში მიმდინარე მრავალბინიანი, 27,22 მეტრის კონსტრუქციული სიმაღლის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის გავლენის გათვალისწინებით, შეფასების მომენტისათვის შეადგინა 434 000 (ოთხას ოცდათოთხმეტი ათასი) ლარი, რომელიც მოქმედი კურსით (1$=1.7541 ლარი), შეადგინა 248 000 (ორას ორმოცდარვა ათასი) აშშ დოლარი. (დამრგვალებით);

2. დამკვეთი ჯონი ორაგველიძეს მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი უძრავი ქონების მთლიანმა საბაზრო ღირებულებამ, ქ. თბილისში, იმერეთის ქუჩა № 71-ში, ს/კ 01.12.11.054.023-ში მიმდინარე მრავალბინიანი, 27,22 მეტრის კონსტრუქციული სიმაღლის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის გავლენის გათვალისწინებით, შეფასების მომენტისათვის შეადგინა 474 000 (ოთხას სამოცდათოთხმეტი ათასი) ლარი, რომელიც მოქმედი კურსით (1$=1,7541 ლარი) შეადგენს 270 000 (ორას სამოცდაათი ათასი) აშშ დოლარს. (დამრგვალებით);

მათ შორის:

2.1. ჯონი ორაგველიძეს მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი 539 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულებამ, ქ. თბილისში, იმერეთის ქუჩა № 71-ში, ს/კ

01.12.11.054.023-ში მიმდინარე მრავალბინიანი, 27,22 მეტრის კონსტრუქციული სიმაღლის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის გავლენის გათვალისწინებით, შეფასების მომენტისათვის შეადგინა 73 000 ლარსი (სამოცდაცამეტი ათასი) ლარი, რომელიც მოქმედი კურსით (1$=1.7541 ლარი), შეადგენს 42 000 (ორმოცდაორი ათასი) აშშ დოლარს (დამრგვალებით);

2.2. ჯონი ორაგველიძეს მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი შენობა-ნაგებობების მთლიანმა საბაზრო ღირებულებამ ქ. თბილისში, იმერეთის ქუჩა № 71-ში, ს/კ 01.12.11.054.023-ში მიმდინარე მრავალბინიანი, 27,22 მეტრის კონსტრუქციული სიმაღლის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის გავლენის გათვალისწინებით, შეფასების მომენტისათვის შეადგინა 401 000 (ოთხას ერთი ათასი) ლარი ანუ მოქმედი კურსით (1$=1.7541 ლარი), შეადგინა 228 000 (ორას ოცდარვა ათასი) აშშ დოლარი. (დამრგვალებით);

3. დამკვეთი დემურ ქაცანაშვილის მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი უძრავი ქონების მთლიანმა საბაზრო ღირებულებამ, ქ. თბილისში, იმერეთის ქუჩა № 71-ში, ს/კ 01.12.11.054.023-ში მიმდინარე მრავალბინიანი, 27,22 მეტრის კონსტრუქციული სიმაღლის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის გავლენის გათვალისწინებით, შეფასების მომენტისათვის შეადგინა 239 000 (ორას ოცდაცხრამეტი ათასი) ლარი, რომელიც მოქმედი კურსით (1$=1,7541 ლარი) შეადგენს 136 000 (ას ოცდათექვსმეტი ათას) აშშ დოლარს. (დამრგვალებით);

მათ შორის:

3.1. დემური ქაცანაშვილის მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი 375 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულებამ, ქ. თბილისში, იმერეთის ქუჩა № 71-ში, ს/კ 01.12.11.054.023-ში მიმდინარე მრავალბინიანი, 27,22 მეტრის კონსტრუქციული სიმაღლის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის გავლენის გათვალისწინებით, შეფასების მომენტისათვის შეადგინა 66 000 ლარი (სამოცდაექვსი ათასი) ლარი, რომელიც მოქმედი კურსით (1$=1.7541 ლარი), შეადგენს 38 000 (ოცდათვრამეტი ათასი) აშშ დოლარს. (დამრგვალებით);

3.2. დემურ ქაცანაშვილის მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი შენობა-ნაგებობების მთლიანმა საბაზრო ღირებულებამ ქ. თბილისში, იმერეთის ქუჩა № 71-ში, ს/კ 01.12.11.054.023-ში მიმდინარე მრავალბინიანი, 27,22 მეტრის კონსტრუქციული სიმაღლის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის გავლენის გათვალისწინებით, შეფასების მომენტისათვის შეადგინა 172 000 (ას სამოცდათორმეტი ათასი) ლარი ანუ მოქმედი კურსით (1$=1.7541 ლარი), შეადგინა 98 000 (ოთხმოცდათვრამეტი ათასი) აშშ დოლარი. (დამრგვალებით);

4. დამკვეთი მარინე ლოლაშვილის მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი უძრავი ქონების მთლიანმა საბაზრო ღირებულებამ, ქ. თბილისში, იმერეთის ქუჩა № 71-ში, ს/კ 01.12.11.054.023-ში მიმდინარე მრავალბინიანი, 27,22 მეტრის კონსტრუქციული სიმაღლის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის გავლენის გათვალისწინებით, შეფასების მომენტისათვის შეადგინა 199 000 (ასოთხმოცდაცხრამეტი ათასი) ლარი, რომელიც მოქმედი კურსით (1$=1,7541 ლარი) შეადგენს 113 000 (ას ცამეტი ათასი) აშშ დოლარს. (დამრგვალებით);

მათ შორის:

4.1. მარინე ლოლაშვილის მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი 439 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულებამ, ქ. თბილისში, იმერეთის ქუჩა № 71-ში, ს/კ 01.12.11.054.023-ში მიმდინარე მრავალბინიანი, 27,22 მეტრის კონსტრუქციული სიმაღლის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის გავლენის გათვალისწინებით, შეფასების მომენტისათვის შეადგინა 78 000 ლარსი (სამოცდათვრამეტი ათასი) ლარი, რომელიც მოქმედი კურსით (1$=1.7541 ლარი), შეადგენს 44 000 (ორმოცდაოთხი ათასი) აშშ დოლარს. (დამრგვალებით);

4.2. მარინე ლოლაშვილის მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი შენობა-ნაგებობების მთლიანმა საბაზრო ღირებულებამ ქ. თბილისში, იმერეთის ქუჩა №71-ში, ს/კ 01.12.11.054.023-ში მიმდინარე მრავალბინიანი, 27,22 მეტრის

კონსტრუქციული სიმაღლის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის გავლენის გათვალისწინებით, შეფასების მომენტისათვის შეადგინა 121 000 (ას ოცდაერთი ათასი) ლარი, რომელიც მოქმედი კურსით (1$=1.7541 ლარი), შეადგენს 69 000 (სამოცდაცხრა ათასი) აშშ დოლარს. (დამრგვალებით);

დასკვნა დამკვეთების მიერ დასმულ მესამე კითხვაზე.

1. დამკვეთი ნონა მამფორიას მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი უძრავი ქონების მთლიანი საბაზრო ღირებულება ქ. თბილისში, იმერეთის ქუჩა № 71-ში, ს/კ 01.12.11.054.023-ში მიმდინარე მრავალბინიანი, 27,22 მეტრის კონსტრუქციული სიმაღლის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის გავლენის გამო შეფასების მომენტისათვის შემცირდა 167 000 (ას სამოცდაშვიდი ათასი) ლარის ოდენობით, რომელიც მოქმედი კურსით (1$=1,7541 ლარი) შეადგენს 95 000 (ოთხმოცდათხუთმეტი ათასი) აშშ დოლარს (დამრგვალებით), მათ შორის:

1.2 ნონა მამფორიას მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი 487 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება ქ. თბილისში, იმერეთის ქუჩა № 71-ში, ს/კ 01.12.11.054.023-ში მიმდინარე მრავალბინიანი, 27,22 მეტრის კონსტრუქციული სიმაღლის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის ფაქტის გავლენის გამო, შეფასების მომენტისათვის შემცირდა 7 000 (შვიდი ათასი) ლარის ოდენობით, რომელიც მოქმედი კურსით (1$=1.7541 ლარი), შეადგენს 4 000 (ოთხი ათასი) აშშ დოლარს (დამრგვალებით);

1.2. ნონა მამფორიას მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი შენობა-ნაგებობების მთლიანი საბაზრო ღირებულება ქ. თბილისში, იმერეთის ქუჩა № 71-ში, ს/კ 01.12.11.054.023-ში მიმდინარე მრავალბინიანი, 27,22 მეტრის კონსტრუქციული სიმაღლის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის გავლენის გამო, შეფასების მომენტისათვის შემცირდა 160 000 (ას სამოცი ათასი) ლარის ოდენობით, რომელიც მოქმედი კურსით (1$=1.7541 ლარი) შეადგენს 91 000 (ოთხმოცდათერთმეტი ათასი) აშშ დოლარს (დამრგვალებით);

2. დამკვეთი ჯონი ორაგველიძეს მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი უძრავი ქონების მთლიანი საბაზრო ღირებულება ქ. თბილისში, იმერეთის ქუჩა № 71-ში, ს/კ 01.12.11.054.023-ში მიმდინარე მრავალბინიანი, 27,22 მეტრის კონსტრუქციული სიმაღლის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის გავლენის გამო შეფასების მომენტისათვის შემცირდა 156 000 (ას ორმოცდათექვსმეტი ათასი) ლარის ოდენობით, რომელიც მოქმედი კურსით (1$=1,7541 ლარი) შეადგენს 89 000 (ოთხმოცდაცხრა ათასი) აშშ დოლარს (დამრგვალებით), მათ შორის:

2.1 ჯონი ორაგველიძეს მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი 539 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება ქ. თბილისში, იმერეთის ქუჩა № 71-ში, ს/კ 01.12.11.054.023-ში მიმდინარე მრავალბინიანი, 27,22 მეტრის კონსტრუქციული სიმაღლის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის გავლენის გამო, შეფასების მომენტისათვის შემცირდა 8 000 (რვა ათასი) ლარის ოდენობით, რომელიც მოქმედი კურსით (1$=1.7541 ლარი), შეადგენს 5 000 (ხუთი ათასი) აშშ დოლარს (დამრგვალებით);

2.2. ჯონი ორაგველიძეს მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი შენობა-ნაგებობების მთლიანი საბაზრო ღირებულება ქ. თბილისში, იმერეთის ქუჩა № 71-ში, ს/კ 01.12.11.054.023-ში მიმდინარე მრავალბინიანი, 27,22 მეტრის კონსტრუქციული სიმაღლის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის გავლენის გამო, შეფასების მომენტისათვის შემცირდა 147 000 (ას ორმოცდაშვიდი ათასი) ლარის ოდენობით, რომელიც მოქმედი კურსით (1$=1.7541 ლარი) შეადგენს 84 000 (ოთხმოცდაოთხი ათასი) აშშ დოლარს (დამრგვალებით);

3.2 დამკვეთი დემურ ქაცანაშვილის მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი უძრავი ქონების მთლიანი საბაზრო ღირებულება ქ. თბილისში, იმერეთის ქუჩა №

71-ში, ს/კ 01.12.11.054.023-ში მიმდინარე მრავალბინიანი, 27,22 მეტრის კონსტრუქციული სიმაღლის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის ფაქტის გავლენის გამო შეფასების მომენტისათვის შემცირდა 129 000 (ას ოცდაცხრა ათასი) ლარის ოდენობით, რომელიც მოქმედი კურსით (1$=1,7541 ლარი) შეადგენს 74 000 (სამოცდათოთხმეტი ათასი) აშშ დოლარს (დამრგვალებით), მათ შორის:

3.1 დემურ ქაცანაშვილის მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი 375 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება ქ. თბილისში, იმერეთის ჭუჩა № 71-ში, ს/კ 01.12.11.054.023-ში მიმდინარე მრავალბინიანი, 27,22 მეტრის კონსტრუქციული სიმაღლის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის ფაქტის გავლენის გამო, შეფასების მომენტისათვის გაიზარდა 10 000 (ათი ათასი) ლარის ოდენობით, რომელიც მოქმედი კურსით (1$=1.7541 ლარი), შეადგენს 5 000 (ხუთი ათასი) აშშ დოლარს (დამრგვალებით);

3.2.. დემურ ქაცანაშვილის მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი შენობა-ნაგებობების მთლიანი საბაზრო ღირებულება ქ. თბილისში, იმერეთის ჭუჩა № 71-ში, ს/კ 01.12.11.054.023-ში მიმდინარე მრავალბინიანი, 27,22 მეტრის კონსტრუქციული სიმაღლის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის გავლენის გამო, შეფასების მომენტისათვის შემცირდა 139 000 (ას ოცდაცხრამეტი ათასი) ლარის ოდენობით, რომელიც მოქმედი კურსით (1$=1.7541 ლარი) შეადგენს 79 000 (სამოცდაცხრამეტი ათასი) აშშ დოლარს (დამრგვალებით);

4.3 დამკვეთი მარინე ლოლაშვილის მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი შძრავი ქონების მთლიანი საბაზრო ღირებულება ქ. თბილისში, იმერეთის ჭუჩა № 71-ში, ს/კ 01.12.11.054.023-ში მიმდინარე მრავალბინიანი, 27,22 მეტრის კონსტრუქციული სიმაღლის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის გავლენის გამო შეფასების მომენტისათვის შემცირდა 114 000 (ასთოთხმეტი ათასი) ლარის ოდენობით, რომელიც მოქმედი კურსით (1$=1,7541 ლარი) შეადგენს 65 000 (სამოცდახუთი ათასი) აშშ დოლარს (დამრგვალებით), მათ შორის:

4.3 მარინე ლოლაშვილის მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი 439 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება ქ. თბილისში, იმერეთის ჭუჩა № 71-ში, ს/კ 01.12.11.054.023-ში მიმდინარე მრავალბინიანი, 27,22 მეტრის კონსტრუქციული სიმაღლის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის ფაქტის გავლენის გამო, შეფასების მომენტისათვის გაიზარდა 11 000 (თერთმეტი ათასი) ლარის ოდენობით, რომელიც მოქმედი კურსით (1$=1.7541 ლარი), შეადგენს 6 000 (ექვსი ათასი) აშშ დოლარს (დამრგვალებით);

4.3. მარინე ლოლაშვილის მიერ შესაფასებლად წარმოდგენილი შენობა-ნაგებობების მთლიანი საბაზრო ღირებულება ქ. თბილისში, იმერეთის ჭუჩა № 71-ში, ს/კ 01.12.11.054.023-ში მიმდინარე მრავალბინიანი, 27,22 მეტრის კონსტრუქციული სიმაღლის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის გავლენის გამო, შეფასების მომენტისათვის შემცირდა 125 000 (ას ოცდახუთი ათასი) ლარის ოდენობით, რომელიც მოქმედი კურსით (1$=1.7541 ლარი) შეადგენს 71 000 (სამოცდათერთმეტი ათასი) აშშ დოლარს (დამრგვალებით);