



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

28 მაისი, 2018 წელი

თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემდეგი შემადგენლობით:

მოსამართლე - მერაბ ლომიძე

სხდომის მდივანი - ხეთისო აზარაშვილი

აპელანტი (მოსარჩელე) - ააიპ „მწვანე ალტერნატივა“
წარმომადგენლები - ნინო გუჯარაძე, ირმა მახათაძე

აპელანტი (მესამე პირი) - შპს „ტიფლის კოსტავა“
წარმომადგენლები - გიორგი ზაქაძე, თეიმურაზ ხონელია

აპელანტი (მესამე პირი) - შპს „გრაალი“
წარმომადგენელი - თეიმურაზ ხონელია

მოპასუხეები - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის
მერიის სსიპ არქიტექტურის სამსახური

თავდაპირველი თანამოსარჩელე - თეიმურაზ კალანდაძე
წარმომადგენელი - ლალი პეტრიაშვილი

თავდაპირველი თანამოსარჩელე - ზურაბ ბაქრაძე
წარმომადგენელი - ნინო სოსელია

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად
ცნობა



გასაჩივრებელი გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 02 მარტის გადაწყვეტილება

1.1. აპელანტ ააიპ „მწვანე ალტერნატივას“ მოთხოვნა - გასაჩივრებელი გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილება

1.2. აპელანტების შპს „ტიფლის კოსტავას“ და შპს „გრაალის“ მოთხოვნა - გასაჩივრებელი გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე მთლიანად უარის თქმა

2. გასაჩივრებელი გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებელი გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 02 მარტის გადაწყვეტილებით ზურაბ ბაქრაძის, თეიმურაზ კალანდაძისა და ააიპ „მწვანე ალტერნატივას“ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერის 2013 წლის 24 ივლისის №1592 განკარგულება და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას დაევალა ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 20 სექტემბრის №909795 ბრძანება და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს დაევალა ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ. ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მერიის 2014 წლის 15 იანვრის №31 და 2014 წლის 24 თებერვლის №363 განკარგულებები ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2013 წლის 17 ივლისს ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის №28 სხდომის ოქმის თანახმად, ირ. ჩირაძის განცხადების საფუძველზე, ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, ი.ჭავჭავაძის გამზირ №68-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროს განთავსების მიზნით სპეციალური ზონალური ნებართვისა და ქალაქთმშენებლობითი პირობების გაცემის და ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდაზე გაცა თანხმობა. არსებული ტერიტორიის განაშენიანების კოეფიციენტი განისაზღვრა $k_1=0.5$.

2.2. ქ. თბილისის მერის 2013 წლის 24 ივლისის №1592 განკარგულების თანახმად, ქ. თბილისში, ი. ჭავჭავაძის გამზირი №68-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროს განთავსების მიზნით, გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საპროექტო წინადადებით, წარდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაზღვრა კ1=0,5-ს.

2.3. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 10 სექტემბრის №909795 ბრძანების თანახმად, შეთანხმდა ქ. თბილისში, ი. ჭავჭავაძის გამზირი №68-ში კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. №01.14.10.002.006) სასტუმროს არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა და სანებართვო მოწმობა.

2.4. ზურაბ ბაქრაძემ და თეიმურაზ კალანდაძემ 2014 წლის 14 იანვარს დაზუსტებული ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართეს ქ. თბილისის მერიას და მოითხოვეს ქ. თბილისის მერიის 2013 წლის 24 ივლისის №1592 განკარგულებისა და ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 20 სექტემბრის №909795 ბრძანების ბათილად ცნობა.

2.5. ქ. თბილისის მერიის 2014 წლის 15 იანვრის №31 განკარგულების თანახმად, მათი ადმინისტრაციული საჩივარი ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 20 სექტემბრის №909795 ბრძანების ბათილად ცნობის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა. ხოლო, ქ. თბილისის მერიის 2013 წლის 24 ივლისის №1592 განკარგულების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში დარჩა განუხილველი.

2.6. ააიპ „მწვანე ალტერნატივას“ წარმომადგენელმა 2014 წლის 3 თებერვალს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა ქ. თბილისის მერიას და მოითხოვა ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 20 სექტემბრის №909795 ბრძანების ბათილად ცნობა.

2.7. ქ. თბილისის მერიის 2014 წლის 24 თებერვლის №363 განკარგულების თანახმად, ააიპ „მწვანე ალტერნატივას“ ადმინისტრაციული საჩივარი ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 20 სექტემბრის №909795 ბრძანების ბათილად ცნობის შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

2.8. 2006 წლის 14 დეკემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქ. თბილისში, ი. ჭავჭავაძის გამზირი №68-ში მდებარე (2863.00 კვ.მ. ს.კ. №01.14.10.02.006.) მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები იყვნენ სახელმწიფო და შპს „გრაალი“. 2013 წლის 10 დეკემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქ. თბილისში, ი. ჭავჭავაძის გამზირი №68-ში მდებარე (2863.00 კვ.მ. ს.კ. №01.14.10.002.006.) მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა შპს „ტიფლის კოსტავა“.

2.9. ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, ი. ჭავჭავაძის გამზირი №68-ში, შპს „ტიფლის კოსტავას“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი ს.კ. №01.14.10.002.006. მოქცეულია სარეკრეაციო ზონა 2(რზ-2)-ში.

2.10. 2006 წლის 22 ნოემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქ. თბილისში, ი. ჭავჭავაძის გამზირ №76-ში (ნაკვეთი №2/34) მდებარე (193424.00 კვ.მ. ს.კ №01.14.10.02.034.) მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა შპს „ვაკის პარკი“.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.11. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ. აღნიშნული სამართლებრივი ნორმიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის მერის 2013 წლის 24 ივლისის №1592 განკარგულება, ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის 2013 წლის 20 სექტემბრის №909795 ბრძანება, ქ. თბილისის მერიის 2014 წლის 15 იანვრის №31 განკარგულება, ქ. თბილისის მერიის 2014 წლის 24 თებერვლის №363 განკარგულება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტის შესაბამისად, წარმოადგენენ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს.

2.12. საქალაქო სასამართლოს მითითებით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველები რეგლამენტირებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 601 მუხლით, რომლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე, 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საქმეზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

2.13. საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის შესაბამისად დადგენილია, რომ სარჩელი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის გამოცხადების მოთხოვნით დასაბუთებულია, თუ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი კანონსაწინააღმდეგოა და ის პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის

უფლებას. ამასთან, ნებისმიერი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერება მის ფორმალურ და მატერიალურ კანონიერებას უკავშირდება, რომელთაგან ერთ-ერთის არარსებობა ზემოაღნიშნულ სამართლებრივი შედეგის წინაპირობაა. აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლომ განმარტა, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში დავის საგანს ინდივიდუალურ-სამართლებრივი აქტის მატერიალური და ფორმალური კანონიერება წარმოადგენს. ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ფორმალური კანონიერება დაკავშირებულია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის პროცესთან და მოითხოვს, რომ ის უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მისი გამოცემისათვის კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დაცვით და შესაბამისი ფორმით იქნეს გამოცემული. ადმინისტრაციული წარმოება არის ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობა, რომელიც მიმართულია ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემისა და აღსრულებისაკენ. ადმინისტრაციული კოდექსი ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალდებულებს, გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით - თუ კანონი კონკრეტულ შემთხვევაში არ ითვალისწინებს სხვა სახის ადმინისტრაციული წარმოების აუცილებლობას. საქმიანობის ამ პროცესში აუცილებელია მთელი რიგი ნორმების დაცვა, რომელიც თავმოყრილია ადმინისტრაციული კოდექსის V თავში. ინდივიდუალური ადმინისტრაციული აქტის ფორმალური კანონიერების განსაზღვრის პროცესში აუცილებელია ყურადღება მიექცეს მის დასაბუთებას, ყოველი წერილობითი ფორმით გამოცემული აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას. მასში მოცემული უნდა იყოს ის სამართლებრივი და ფაქტობრივი წინამძღვრები, რომელთა საფუძველზეც გამოიყვანება ეს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი თუ ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებდა დისკრეციული უფლებამოსილების საფუძველზე, იგი ვალდებულია, აქტის დასაბუთებაში მიუთითოს იმ გარემოებებზე, რომელიც საფუძველად დაუდო თავის გადაწყვეტილებას. მატერიალური კანონიერება კი აქტის შინაარსს უკავშირდება და მასში ასახული კონკრეტული ურთიერთობების მოწესრიგების, მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძველთან და ქვეყანაში მოქმედ საკანონმდებლო აქტებთან შესაბამისობის არსებობას მოითხოვს. კერძოდ, ინდივიდუალურ-სამართლებრივი აქტი, როგორც სამართლის ნორმის კონკრეტიზაციის და ინდივიდუალიზაციის აქტი, სამართლის იმ ნორმებს უნდა შეესაბამებოდეს, რომელთა აღსრულებასაც ის ახდენს. ასევე, ის არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს ქვეყანაში მოქმედი სამართლის სხვა ნორმებსა და კონსტიტუციის ძირითად პრინციპებს. ამასთან, ინდივიდუალურ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის უფლებამოსილება, რამდენადაც ის საკანონმდებლო აქტის საფუძველზე და მის შესასრულებლად გამოიყვანა, უნდა გამოდინარეობდეს თვით ამ სამართლებრივი აქტიდან, ამდენად, სასამართლომ განმარტა, რომ აქტის მატერიალურ კანონიერებას ზემოაღნიშნულ გარემოებათა ერთობლიობა ქმნის, ხოლო ასეთის არარსებობა მისი გაუქმების (ბათილად ცნობა, ძალადაკარგულად გამოცხადება) საფუძველია. მატერიალური კანონიერება ასევე მოიაზრებს დისკრეციული უფლებამოსილების გამოყენების მართლზომიერებას, თანაზომიერებისა და კონკრეტულობის პრინციპებს.

2.14. საქართველოს კონსტიტუციის 37-ე მუხლის მე-3 ნაწილი ყველასათვის განსაზღვრავს ჯანმრთელობისათვის უვნებელ გარემოში ცხოვრების უფლებას და ამავე დროს ყველას ავალდებულებს გაუფრთხილდნენ ბუნებრივ და კულტურულ გარემოს, რაც ნიშნავს იმას, რომ

მათ შორის, უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს აქვს პოზიტიური ვალდებულება თავისი საქმიანობა გარემოზე ნეგატიური ზემოქმედების გამორიცხვის ან მინიმუმამდე დაყვანის მიზნით განახორციელოს და ამისათვის შექმნას სათანადო სამართლებრივი თუ ფაქტობრივი საფუძვლები.

2.15. საქართველოს კონსტიტუციის 44-ე მუხლი ყველას ავალდებულებს საქართველოს კონსტიტუციისა და კანონმდებლობის მოთხოვნების უპირობო შესრულებას.

2.16. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი ქვეყნის მდგრადი განვითარებისა და მოსახლეობის ჯანსაღი და უსაფრთხო საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოთი უზრუნველყოფის მიზნით არეგულირებს სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის პროცესს, მათ შორის, განსახლების, დასახლებათა, ინფრასტრუქტურის განვითარებას, კულტურული მემკვიდრეობისა და გარემოს დაცვის მოთხოვნათა გათვალისწინებით, და ადგენს ამ სფეროში სახელმწიფო ხელისუფლების ორგანოების, ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებებსა და მოვალეობებს. დასახლებული კანონის მე-4 მუხლით განსაზღვრულია კანონის მიზნები და ამოცანები, ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ამ კანონის ერთ-ერთ ამოცანას წარმოადგენს ტერიტორიებისა და დასახლებათა განვითარება სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პრინციპებით, რომლებიც ეკონომიკური და სხვა საქმიანობის გარემოზე უარყოფითი ზემოქმედების მინიმალიზებით, ტერიტორიებისა და ბუნებრივი რესურსების რაციონალური გამოყენებით უზრუნველყოფს ახლანდელი და მომავალი თაობებისათვის ჯანსაღი საცხოვრებელი გარემოს არსებობას, ხოლო „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, ქვეყნის ტერიტორიაზე სრულყოფილი, თანაბარი საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოს და პირობების შექმნა („თანაბარი შესაძლებლობების სივრცე“).

2.17. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 31-ე მუხლი განსაზღვრავს შენობა-ნაგებობების პარამეტრების გადამეტების წინაპირობებს. კერძოდ, დასახლებული მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „განაშენიანების რეგულირების წესებით“ დადგენილი იმ ძირითადი პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლები, რომლებიც მოცემულია ამ კანონის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტში ან დადგენილია იმავე მუხლის მე-5 და მე-6 პუნქტების მიხედვით, შეიცვლება ამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ან სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე, თუ: ა) ამას მოითხოვს დასახლების სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და არქიტექტურული, აგრეთვე ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებული მიზეზები; ბ) ცვლილება კომპენსირდება სხვა ღონისძიებებით; გ) ამას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები. იმავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის წესი დგინდება „განაშენიანების ძირითადი დებულებებით“ და „განაშენიანების რეგულირების წესებით“. საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, სწორედ „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული იქნა „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“, რომელიც

არეგულირებს ქ. თბილისის ტერიტორიებისათვის ქალაქთმშენებლობის სპეციფიურ სამართლებრივ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ამ სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს.

2.18. ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით დედაქალაქის ტერიტორია იყოფა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გადაწყვეტების შესაბამის ზოგად ფუნქციურ ზონებად და განაშენიანების რეგულირების გეგმების გადაწყვეტების შესაბამის კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად (ქვეზონებად). ხოლო მეორე პუნქტის თანახმად, ზოგად ფუნქციურ ზონებად დაყოფა აისახება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამის უფლებრივი ზონირების ზოგად რუკაში. იმავე მუხლის მე-4 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე გამოიყოფა კონკრეტული ფუნქციური ზონები, მათ შორის სარეკრეაციო ზონა 2- (რზ-2).

2.19. ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-19 მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ -2) წარმოადგენს სარეკრეაციო ზონას, რომელიც მდებარეობს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში და მოიცავს გამწვანებულ ტერიტორიას (მაგ.: პარკი, ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი), ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს, სადაც ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი -1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშვებული სახეობები. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) - 0,2. განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგენილია და მხარეთა მიერ სადავოდ გამხდარი არ არის, რომ ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, ი. ჭავჭავაძის გამზირი №68-ში, შპს „ტიფლის კოსტავას“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი ს.კ. №01.14.10.002.006. მოქცეულია სარეკრეაციო ზონა 2(რზ-2)-ში, სადაც მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) არის 0,2.

2.20. ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“ ითვალისწინებს ქალაქთმშენებლობითი ზონების ტერიტორიების გამოყენების დაშვებული სახეობების ჩამონათვალს, რომლის მე-8 პუნქტის თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) წარმოადგენს სარეკრეაციო ზონას, რომელიც მდებარეობს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში და მოიცავს გამწვანებულ ტერიტორიას. ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები: პარკი; ბაღი; სკვერი; ბულვარი; დეკორატიული გაფორმების ობიექტი; მცირე არქიტექტურული ფორმები: საპარკო პავილიონი, როტონდა, ფანჩატური, პერგოლა, ურნა, ტრელაჟი, საბავშვო მოედანი, შადრევანი, დეკორატიული აუზი, წყლის სასმელი შადრევანი, კასკადი, არხი, ღია კიბე და პანდუსი, საყრდენი კედელი და სხვ; სკულპტურულ-არქიტექტურული მონუმენტი; სოორტული მოედანი; პირველადი სამედიცინო დახმარების პუნქტი; სავაჭრო კიოსკი, სავაჭრო და საგამოფენო პავილიონი; ატრაქციონი; საწყალოსნო

ობიექტი (ნავმისადგომი, ელინგი); საზოგადოებრივი ტულაქტი. ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას: ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი; სასტუმრო; სამაყურებლო ობიექტი (ესტრადა, ამფითეატრი, საგამოყენო დარბაზი, ღია და გადახურული კინოთეატრი); სპორტულ ფიზკულტურული ნაგებობა (სტადიონი, სათამაშო მოედანი, სპორტდარბაზი, ღია და დახურული საცურაო აუზები); სათამაშო ავტომატების დარბაზი, საბილიარდო, კაზინო და ა.შ.; ზოოპარკი; კაფე, რესტორანი; სასკოლო და სკოლამდელი ასაკის საბავშვო სპეციალიზებული დაწესებულებები; სამეურნეო ობიექტი და მის ფუნქციონერებისთვის განკუთვნილი ადმინისტრაციული შენობა, საყოფაცხოვრებო სათავსები, სახელოსნოები, გარაჟები და საწყობები); საკულტო შენობები და ნაგებობები; ღია მიწისქვეშა ავტოსადგომები.

2.21. ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 24-ე მუხლით განსაზღვრულია განაშენიანების კოეფიციენტის და განაშენიანების ინტენსიურობის კოეფიციენტის ამ წესებით განსაზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება, დასახლებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, განაშენიანების კოეფიციენტისა და განაშენიანების ინტენსიურობის კოეფიციენტების მაქსიმალური მაჩვენებლები გადამეტებულ შემთხვევაში იყოს განაშენიანების რეგულირების გეგმების გადაწყვეტების საფუძველზე, თუ: ა) ამას მოითხოვს დედაქალაქის ქალაქშენებლობითი და არქიტექტურული, აგრეთვე ქალაქის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებული მიზეზები; ბ) გადამეტება წონასწორდება ან კომპენსირდება გარკვეული ზომებით, რომელთა გატარება უზრუნველყოფს ჯანსაღი საცხოვრებელი და სამუშაო პირობების მოთხოვნების შელახვისა და გარემოზე არახელსაყრელი ზემოქმედების თავიდან აცილებას, სატრანსპორტოდა საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოთხოვნების დაკმაყოფილებას; გ) ამას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები. იმავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ცალკეულ შემთხვევებში, როდესაც საშენებლო ნაგებობის მშენებლობა გამართლებულია დასახლების სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და არქიტექტურული, აგრეთვე ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებულ მიზეზებთან (სოციალური, ეკონომიკური, კულტურული და ქალაქ გეგმარებითი თვალსაზრისით), დასაშვებია კოეფიციენტის (ტერიტორიის განაშენიანებისა (კ-1) და განაშენიანების ინტენსიურობის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება, შესაბამისი ქალაქგეგმარებითი პროექტის, მშენებლობის ნებართვის გამცემის შესაბამისი სამსახურის და ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხთა საბჭოს დასკვნის საფუძველზე, რომელსაც განკარგულებით ამტკიცებს ქ. თბილისის მერი.

2.22. ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-15 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1 განსაზღვრავს, კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის მაქსიმუმ რა ნაწილზეა დასაშვები შენობა-ნაგებობების განთავსება.

2.23. ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით

დამტკიცებული „ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 25-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სპეციალური ზონალური შეთანხმება ითვალისწინებს კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისათვის განაშენიანებისა (კ-1) და განაშენიანების ინტენსიურობის (კ-2) კოეფიციენტების მაჩვენებლების გაზრდას, აგრეთვე გამოყენების ისეთი სახეობის დაშვებას, რომელიც ამ წესების მოთხოვნებით საჭიროებენ სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას. იმავე მუხლის მე-2, მე-3 და მე-4 პუნქტების თანახმად, იმ შემთხვევაში, როდესაც ნებართვის მამიებელს სურვილი აქვს გაზარდოს განაშენიანების ან/და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მაქსიმალური მაჩვენებელი ან/და უპირავი ობიექტი გამოიყენოს გამოყენების ისეთი სახეობით, რომელიც საჭიროებს სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას, მან მიწის ნაკვეთ(ებ)ის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების მიღებაზე განცხადებაში უნდა დააფიქსიროს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მიღების მოთხოვნა; ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილებას იღებს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი, დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს დასკვნის საფუძველზე. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილება მიიღება მშენებლობის ნებართვის ნებისმიერ სტადიაზე.

2.24. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ ქ. თბილისის მერიის 2008 წლის 15 ოქტომბრის №54 ბრძანებით დამტკიცებული იქნა „ქ.თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის დებულება“ (გაუქმებულია 2014 წლის 05 დეკემბრის ქ. თბილისის საკრებულოს №32 დადგენილებით), რომლის პირველი მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისია წარმოადგენს ქ. თბილისის მერიის სათათბირო-საკოორდინაციო ორგანოს, ამავე დებულების მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად, კომისიის კომპეტენციას განეკუთვნება სპეციალურ ზონალური შეთანხმებისათვის ქალაქ თბილისის მერის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის პროექტის მომზადება. დასახელებული ნორმების ანალიზის საფუძველზე, ნათელია, რომ ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისია ამზადებს მხოლოდ სპეციალური ზონალური შეთანხმებისათვის ქალაქ თბილისის მერის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის პროექტს, ხოლო სპეციალური ზონალური შეთანხმების თაობაზე კი საბოლოო გადაწყვეტილებას იღებს მხოლოდ ქ. თბილისის მერი. განსახილველ შემთხვევაში დადგინდა, რომ 2013 წლის 17 ივლისს ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის №28 სხდომის ოქმის თანახმად, ირ. ჩირაძის განცხადების საფუძველზე, ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, ი. ჭავჭავაძის გამზირი №68-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროს განთავსების მიზნით სპეციალური ზონალური ნებართვისა და ქალაქთმშენებლობითი პირობების გაცემის და ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდაზე გაიცა თანხმობა. არსებული ტერიტორიის განაშენიანების კოეფიციენტი განისაზღვრა $k=0.5$. ასევე დადგინდა, რომ ქ. თბილისის მერიის 2013 წლის 24 ივლისის №1592 განკარგულების თანახმად, ქ. თბილისში, ი. ჭავჭავაძის გამზირი №68-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროს განთავსების მიზნით გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება

საპროექტო წინადადებით, წარდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაზღვრა კ₁=0,5-ს.

2.25. საქალაქო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-17 მუხლზე, რომლის თანახმად, მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამასთან, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ზათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი. იმავე კოდექსის 96.1 მუხლის თანახმად კი, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვილოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშედეგების საფუძველზე. დასახელებული ნორმის საფუძველზე სწორედ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოა ვალდებული დაამტკიცოს, რომ ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე და მისი გამოცემით არ დარღვეულა მოსარჩელის კანონიერი უფლებები, რაც იმას ნიშნავს, რომ კანონის ეს მოთხოვნა ათავისუფლებს მოსარჩელეს მტკიცების ტვირთისგან, რომ სადავო აქტი ითვლება არამართლზომიერად იქამდე, ვიდრე მისი გამოცემა არ დაამტკიცებს მის მართლზომიერებას. მოცემულ შემთხვევაში, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული ქ.თბილისის მერიის 2013 წლის 24 ივლისის №1592 განკარგულება ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის შესახებ, მიღებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მოთხოვნების დარღვევით. სასამართლომ მიიჩნია, რომ არც გასაჩივრებული აქტით არის დასაბუთებული და ვერც სასამართლო სხდომაზე დასაბუთა მოპასუხე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენელმა ქ. თბილისში, ილ. ჭავჭავაძის გამზირი №68-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროს განთავსების მიზნით ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის მიზნით წარდგენილი საპროექტო წინადადების განხილვისას რამდენად იქნა დაცული ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“. ასევე არ არის დასაბუთებული დედაქალაქის ქალაქმშენებლობით და არქიტექტურული, ქალაქის განვითარებასთან დაკავშირებული რა განსაკუთრებული მიზეზები იყო სახეზე, რამაც განაპირობა არსებული ტერიტორიის განაშენიანებისათვის დადგენილი კოეფიციენტის გაზრდა და მისი განსაზღვრა 0,5-ით. საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებით, არ არის დასაბუთებული, განსაკუთრებული მიზეზის არსებობის შემთხვევაშიც კი, გადამეტება წონასწორდებოდა ან/და კომპენსირდებოდა თუ არა გარკვეული ზომებით, რომელთა გატარებაც უზრუნველყოფდა გარემოზე არახელსაყრელი ზემოქმედების თავიდან აცილებას, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოთხოვნების დაკმაყოფილებას. აღნიშნულის გამოკვლევას და შეფასებას კი ამ კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმეში არსებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა საკითხის სწორად გადაწყვეტისათვის. საქალაქო სასამართლომ კვლავ მიუთითა საქართველოს კონსტიტუციაზე, რომლის თანახმადაც, ყველას აქვს უფლება ცხოვრობდეს ჯანმრთელობისათვის უვნებელ გარემოში, სარგებლობდეს ბუნებრივი და

კულტურული გარემოთი.

2.26. საქალაქო სასამართლომ დამატებით განმარტა, რომ კოეფიციენტის გაზრდის საკითხზე გადაწყვეტილების მიღება ქ.თბილისის მერის დისკრეციულ უფლებამოსილებათა რიგს განეკუთვნება. დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელების წესს ადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, კერძოდ, მითითებული კოდექსის მე-6 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში. განსახილველ შემთხვევაში, ასეთ ფარგლებს წარმოადგენს ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“, რომელიც ითვალისწინებს კოეფიციენტების გადამეტების შესაძლებლობას, მხოლოდ გარკვეული პირობების არსებობის შემთხვევაში და ყოველი კონკრეტული შემთხვევა საჭიროებს შესაბამის დასაბუთებას, რაც გასაჩივრებული ქ. თბილისის მერის განკარგულებით არ არის დასაბუთებული. დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში გადაწყვეტილების მიღება კი არ ნიშნავს თანაზომიერების და კანონიერების პრინციპის უგულებელყოფის შესაძლებლობას. სასამართლოს მოსაზრებით, დისკრეციული უფლებამოსილების გამოყენება განსაკუთრებულ ყურადღებას საჭიროებს, რათა ადგილი არ ჰქონდეს პროცედურულ დარღვევებს, კანონის ფარგლების გაცდენას, რასაც საბოლოო ჯამში შესაძლოა შედეგად მოჰყვეს საკუთრების ხელყოფა, კანონიერების, სუბიექტის უფლებების დარღვევა. საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, მართალია ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისია წარმოადგენს ქალაქ თბილისის მერის სათათბირო-საკონდინაციო ორგანოს, რომლის ერთ-ერთ ფუნქციასაც მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე წარმოადგენს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებისათვის ქალაქ თბილისის მერის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის პროექტის მომზადება, მაგრამ აღნიშნული უპირობოდ არ გულისხმობს იმას, რომ კომისიის გადაწყვეტილებას წინასწარ დადგენილი სავალდებულო ხასიათი აქვს ქ. თბილისის მერიის მიერ საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებისას, რამეთუ ქ. თბილისის მერიის კომპეტენცია არ შეიძლება შეიზღუდოს კომისიის გადაწყვეტილების საფუძველზე, რომელიც თავისი ბუნებით შუალედურ აქტს წარმოადგენს და რომელმაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი გავლენა იქონიოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებისას. სასამართლომ მიიჩნია, რომ კომისიის დასკვნა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საკითხზე ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან შეფასების საგანი უნდა იყოს და არა გადაწყვეტილების მიღების ერთადერთი, უპირობო და სავალდებულო საფუძველი. მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც აღნიშნული დასკვნა არ არის დასაბუთებული.

2.27. საქალაქო სასამართლომ ასევე ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ ქ. თბილისის მერიის 2013 წლის 24 ივლისის №1592 განკარგულება წარმოადგენს აღმკურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-601 მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმკურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილა ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ

შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. ამავე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად კი, 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 საფუძველად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება. საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, აღმჭურველი აქტით დაინტერესებულ მხარეს გარკვეული უფლებები ენიჭება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საჭიროა მათი უფლებების დაცვის განსაკუთრებული გარანტიების შექმნა. ასეთი აქტის ბათილად ცნობისათვის ერთ-ერთი აუცილებელი პირობაა დაინტერესებულ პირს ჰქონდეს აღნიშნული აქტის მიმართ კანონიერი ნდობა, რაც მოცემულ შემთხვევაში, ადმინისტრაციულ ორგანოს მიერ გაცემული განკარგულების მიმართ მართალია მესამე პირს უდავოდ ჰქონდა, თუმცა აღსანიშნავია, რომ კანონიერი ნდობის გარდა, კანონი აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესაძლებლობას უშვებს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ადმინისტრაციული აქტი არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირთა კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. ამ შემთხვევაში კი, როგორც აღინიშნა გასაჩივრებული აქტით არ არის დასაბუთებული ქ. თბილისში, ილ.ჭავჭავაძის გამზირი №68-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ქალაქმშენებლობის პარამეტრების გაზრდის მიზნით წარდგენილი საპროექტო წინადადების განხილვისას რამდენად იქნა დაცული ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“, აღნიშნულის დაუცველობის შემთხვევაში კი საბოლოო ჯამში შესაძლოა სახეზე იყოს სხვა პირთა კანონიერი უფლებებისა და ინტერესებს არსებითი დარღვევა.

2.28. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, თუ სასამართლომ მიიჩნია, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტის გარეშე ბათილად ცნოს აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების საფუძველზე გამოსცეს ახალი აქტი. აღნიშნულის გათვალისწინებით, საქალაქო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე და მიიჩნია, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა დაევალოს მოპასუხე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

2.29. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ ქალაქ თბილისის მთავრობის 2008 წლის 22 დეკემბრის N24.16.832 დადგენილების თანახმად, ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის შექმნისა და მისი წესდების (დებულების) დამტკიცების შესახებ წესდების მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის

თანახმად, სამსახურის ფუნქციებია: ა) არქიტექტურულ-ქალაქთმშენებლობითი პროცესების მართვა ქ. თბილისის ადმინისტრაციული საზღვრებით დადგენილ ტერიტორიაზე; ვ) დადგენილი წესით სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების დადგენა, არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება, მშენებლობის ნებართვის გაცემა და კანონმდებლობით დადგენილი წესით მათში ცვლილებების შეტანა.

2.30. „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-3 მუხლის 43-ე პუნქტის თანახმად, მშენებლობის ნებართვა არის განსაკუთრებული იერარქიის ნებართვა, რომელიც, როგორც წესი, იყოფა სამ ურთიერთდამოკიდებულ, მაგრამ ადმინისტრაციული წარმოების თვალსაზრისით დამოუკიდებელ სტადიად: I სტადია – ქალაქთმშენებლობითი პირობების დადგენა (მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება); II სტადია არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება (არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმება); III სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა;

2.31. „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-19 მუხლის მიხედვით, ამ დადგენილების მიზნებისათვის შენობა-ნაგებობები და სამშენებლო სამუშაოები მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და ექსპლუატაციაში მიღებისათვის იყოფა 5 კლასად: ა) I კლასი - შენობა-ნაგებობები, რომლებიც მშენებლობის ნებართვას არ საჭიროებს; ბ) II კლასი - შენობა-ნაგებობები რისკის დაბალი ფაქტორით; გ) III კლასი - შენობა-ნაგებობები რისკის საშუალო ფაქტორით; დ) IV კლასი - შენობა-ნაგებობები რისკის მაღალი ფაქტორით; ე) V კლასი - შენობა-ნაგებობები რისკის მომეტებული ფაქტორით (განსაკუთრებული მნიშვნელობის შენობა-ნაგებობები).

2.32. „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 75-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, IV კლასის შენობა-ნაგებობები ხასიათდება რისკის მაღალი ფაქტორით. 76-ე მუხლის თანახმად, IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა დადგენილების VIII-XIII თავების შესაბამისად და ამ მუხლის მოთხოვნათა გათვალისწინებით. IV კლასის შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებლობისათვის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების, ამ დადგენილებით განსაზღვრულ შემთხვევებში შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის, სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის, და სათანადო საექსპერტო დასკვნის საფუძველზე. IV კლასის შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დოკუმენტის პროექტისა და სათანადო საექსპერტო დასკვნის, საჭიროების შემთხვევაში, დამატებითი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების საფუძველზე. IV კლასის მზიდი ელემენტებისა და ქსელების რეკონსტრუქციის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დოკუმენტის პროექტისა და სათანადო საექსპერტო დასკვნის საფუძველზე. IV კლასის შენობა-ნაგებობის სადემონტაჟო სამუშაოების მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დოკუმენტის პროექტისა და სათანადო საექსპერტო დასკვნის

საფუძველზე. იმავე დდგენილების 77-ე მუხლით რეგლამენტირებულია, თუ რას მოიცავს IV კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი, ხოლო 78-ე მუხლი განსაზღვრავს IV კლასის შენობა-ნაგებობების სანებართვო პირობებს.

2.33. ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-4 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, განაშენიანების რეგულირების ხაზ(ებ)ი (წითელი ხაზ(ებ)ი) არის მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტით დადგენილი წარმოსახვითი მიჯნა, რომლის მიღმაც უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობები; მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) შეიძლება დადგინდეს ერთი ან რამდენიმე წითელი ხაზი. ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-4 მუხლის 34-ე პუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივი სივრცე არის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში მდებარე ქუჩა, მოედანი, ხიდი, სკვერი, პარკი, ბაღი, წყლის ზედაპირი და მისი სანაპირო ზოლი, ბუნებრივი ან ხელოვნული ლანდშაფტი, მიწის ნაკვეთებს შორის გასასვლელი და სხვა მსგავსი ტიპის სივრცეები. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის 2013 წლის 20 სექტემბრის №909795 ბრძანების თანახმად, შეთანხმდა ქ. თბილისში, ი. ჭავჭავაძის გამზირი №68-ში კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. №01.14.10.002.006) IV კლასის მქონე შენობა-ნაგებობის (სასტუმროს) არქიტექტურული პროექტი, გაიცა მშენებლობის ნებართვა და სანებართვო მოწმობა. მოცემულ პირობებში, საქალაქო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა საქმეში წარმოდგენილ არქიტექტურულ პროექტზე, რომლის თანახმად გათვალისწინებულია შენობასთან მისასვლელი რამდენიმე სამანქანო გზა, ავტომანქანათა პარკირებისთვის გათვალისწინებული ადგილი და პანდუსი. სასამართლომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოთა ახსნა-განმარტებების და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, მიიჩნია, რომ არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებული შენობის კონტური (მიწის ნაკვეთი ს.კ. 01.1410.002.006.) მოქცეულია წითელ ხაზებში, პროექტის დეტალები კი გადადის საზოგადოებრივ სივრცეში.

2.34. მითითებული ნორმებისა და ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ პუნქტის თანახმად, აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც დაინტერესებულ მხარეს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან სარგებელს. განსახილველ შემთხვევაში საქალაქო სასამართლომ ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის 2013 წლის 20 სექტემბრის №909795 ბრძანებასთან მიმართებითაც განმარტა, რომ აღნიშნული სადავო აქტი წარმოადგენს აღმჭურველ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, მისი გამოცემისას კი ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახური მოქმედებდა დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში. სასამართლომ კვლავ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ლ“ პუნქტზე, რომლის თანახმადაც, დისკრეციული უფლებამოსილება არის უფლებამოსილება, რომელიც

ადმინისტრაციულ ორგანოს ან თანამდებობის პირს ანიჭებს თავისუფლებას, საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე შეარჩიოს ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება. იმავე კოდექსის მე-7 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით გათვალისწინებულმა ზომებმა არ შეიძლება გამოიწვიოს პირის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა. ამდენად, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის იმპერატიულ მოთხოვნას წარმოადგენს დისკრეციული უფლებამოსილების რეალიზების დროს საჯარო და კერძო ინტერესების პროპორციულობის პრინციპის დაცვა, რომლის შინაარსი მდგომარეობს საჯარო და კერძო ინტერესების თანაზომიერ გაწონასწორებასა და მათ მართლზომიერ დაბალანსებაში. ამასთან, დაუშვებელია სხვა ნებისმიერი ორგანოსა თუ პირის ჩარევა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საკუთარი, მისთვის მინიჭებული დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებაში, რასაც შეიძლება საბოლოო ჯამში შედეგად მოჰყვეს დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში ადმინისტრაციული ორგანოსათვის მინიჭებული თავისუფალი მოქმედების შეზღუდვა და აღნიშნული უფლებამოსილების განხორციელებაში მისთვის დაბრკოლების შექმნა. ადმინისტრაციულ ორგანოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი საჯარო - სამართლებრივ ვალდებულებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საქმის გარემოებების გამოკვლევის, დასაბუთების და კანონმდებლობის შესაბამისად მომზადების, მიღების, გამოცემის თაობაზე ალტერნატივა არ გააჩნია და სწორედ ამგვარი აქტი ექვემდებარება გასაჩივრების პირობებში სასამართლოს მხრიდან სრული სასამართლო კონტროლის განხორციელებას. საქალაქო სასამართლოს მითითებით, ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა გამოეკვლია და გადმოეცა კონკრეტული მშენებლობის განხორციელებით გამოწვეული შესაძლო ნეგატიური ფაქტორები იქ არსებულ რეკრეაციულ გარემოზე და ისე შეეფასებინა საჯარო ინტერესები, რაც სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს არ განუხორციელებია.

2.35. საქალაქო სასამართლოს მითითებით, ქ. თბილისში, ი. ჭავჭავაძის გამზირ №68-ში მდებარე (2863.00 კვ.მ. ს.კ №01.14.10.002.006.) მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა შპს „ტიფლის კოსტაეა“. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით გარანტირებულია საკუთრების უფლება, რომლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. მე-2 პუნქტი აწესებს საკუთრების უფლების შეზღუდვის კრიტერიუმებს: აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის დასაშვებია ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნულ უფლებათა შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით, იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი. შესაბამისად, როგორც მუხლის შინაარსიდან ჩანს, საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი არ განეკუთვნება აბსოლუტურ უფლებათა კატეგორიას. სასამართლომ აქვე მიუთითა, რომ საკუთრების უფლების შეზღუდვის საჭიროება გამომდინარეობს ამ უფლების სოციალური დატვირთვიდან. საკუთრების უფლების შეზღუდვაა ყველა ის შემთხვევა, როდესაც ხდება სახელმწიფოს მიერ საკუთრების შინაარსისა და ფარგლების დადგენა, ამ მხრივ კონკრეტული

რეგულაციის საკანონმდებლო ჩარჩოს განსაზღვრა. სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა, რომ კონსტიტუციის 21-ე მუხლიდან გამომდინარეობს სახელმწიფოს ნეგატიური ვალდებულება, თავი შეიკავოს ისეთი მოქმედებებისაგან, რომელიც გამოიწვევს საკუთრების უფლებაში ჩარევას. ამავე დროს იგი პოზიტიურადაა ვალდებული, შექმნას ისეთი სამართლებრივი სისტემა, რომელიც უზრუნველყოფს სამართლიან ბალანსს საზოგადოების წევრებს შორის. საკუთრების უფლება არის მესაკუთრის უფლება, ისარგებლოს, ფლოს და განკარგოს თავისი საკუთრება. საკუთრების უფლების ამ ფუნქციებიდან გამომდინარე, ამ პროცესის თანმდევაა ის, რომ ერთი პირის საკუთრების უფლება თავისთავად ზეგავლენას ახდენს გარშემო მყოფებზე, საზოგადოების სხვა წევრებზე. სწორედ ამაზეა დაფუძნებული კანონმდებლის უფლებამოსილება (ან თუნდაც მისი კონსტიტუციური ვალდებულება), დაარეგულიროს საკუთრების სამართლებრივი მხარე. საქალაქო სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხეთა მოსაზრება იმასთან დაკავშირებით, რომ ვინაიდან მოსარჩელეთა მხრიდან ვერ იქნა გარემოზე ნეგატიური ზემოქმედების დამადასტურებელი მტკიცებულებები წარმოდგენილი, ეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მართლზომიერების განმსაზღვრელია. საქალაქო სასამართლომ კვლავ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-17 მუხლზე და განმარტა, რომ ადმინისტრაციული პროცესის თავისებურებას წარმოადგენს ის, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ანუ მტკიცების მოვალეობა, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ეკისრება იმ ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. თუმცა სასამართლომ მიიჩნია, რომ მტკიცების ტვირთის ადმინისტრაციული ორგანოსათვის დაკისრება არ უნდა განიმარტოს არასწორად, ისე როგორც მისი პროცესუალური მოწინააღმდეგე მხარის - მოსარჩელის გათავისუფლება სარჩელის დასაბუთების ვალდებულებისაგან.

2.36. საქალაქო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილზე, რომლის თანახმად ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. იმავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, რისთვისაც ამავე კოდექსის 97-ე მუხლის საფუძველზე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე გამოითხოვოს დოკუმენტები, შეაგროვოს ცნობები, მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს, დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი, დანიშნოს ექსპერტიზა, გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები, მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს. ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმების ანალიზისა და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების საფუძველზე, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის 2013 წლის 20 სექტემბრის №909795 ბრძანება და

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურს დაევალა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

2.37. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესები. იმავე კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვის შედეგად გამოაქვს ერთერთი შემდეგი გადაწყვეტილება: ა) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილების შესახებ; ბ) ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე; გ) ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ. იმავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად კი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით ამოწმებს ადმინისტრაციული ორგანო. ადმინისტრაციული საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია შეამოწმოს, აკმაყოფილებს თუ არა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონის იმ მოთხოვნას, რომელიც ადმინისტრაციული საჩივრის წარმდგენ პირს ანიჭებს რაიმე უფლებას ან უპირატესობას. საქალაქო სასამართლომ ქ. თბილისის მერიის 2014 წლის 15 იანვრის №31 განკარგულებისა და ქ. თბილისის მერიის 2014 წლის 24 თებერვლის №363 განკარგულების ბათილად ცნობის მოთხოვნებთან დაკავშირებით მიუთითა, რომ ვინაიდან სახეზეა ქ. თბილისის მერის 2013 წლის 24 ივლისის №1592 განკარგულების, ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის 2013 წლის 20 სექტემბრის №909795 ბრძანების სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნობისა და მოპასუხეთათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის დავალდებულების სამართლებრივი საფუძველი, სახეზეა მითითებული აქტების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველები.

3. ააიპ „მწვანე ალტერნატივას“ სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები

3.1. აპელანტის განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული, გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია, რაც სსსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“ და „ე1“ ქვეპუნქტების თანახმად, ამ გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველია. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4. მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილება მხოლოდ მაშინ უნდა გამოიყენოს, როცა სასამართლო წესით ვერ ხერხდება ფაქტობრივი გარემოებების დადგენა/შეფასება და შესაბამისად, შეუძლებელი ხდება სადავო ადმინისტრაციული აქტის მატერიალური კანონიერების შეფასება. იმ პირობებში, როდესაც სახეზეა ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემა კანონსაწინააღმდეგოდ სასამართლოს მიერ სადავო სამართალურთიერთობის მოსაწესრიგებლად სსსკ-ის 32.4 მუხლის გამოყენება არასწორია, საფუძველს მოკლებულია და არ უნდა იქნეს გაზიარებული. აპელანტის მითითებით, აღნიშნულით შეეზღუდა „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა

დაცვის კონვენციის” მე-6 მუხლით გარანტირებული სამართლიანი სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის უფლება. საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, „სამართლიანი სასამართლოს უფლება უზრუნველყოფს კონსტიტუციური უფლებების ეფექტურ რეალიზაციას და უფლებებში გაუმართლებელი ჩარევისაგან დაცვას” (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2008 წლის 19 დეკემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე „კანადის მოქალაქე ჰუსეინ ალი და საქართველოს მოქალაქე ელენე კირაკოსიანი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ” II, 1). სასამართლომ არ გადაწყვიტა არსებითი საკითხები, რაც აღადგენდა მოსარჩელის დარღვეულ უფლებას და განაპირობებდა კონსტიტუციური უფლების დაცვას. სამართლიანი სასამართლოს უფლება ილუზორული გახდება, თუ პირს მხოლოდ ფორმალურად შეეძლება მიმართოს სასამართლოს და შემდგომ სასამართლო ვერ შეძლებს შეფასოს შეზღუდული უფლების მართლზომიერება. საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, „ამა თუ იმ უფლებით სრულად სარგებლობის უზრუნველყოფის უმნიშვნელოვანესი გარანტია ზუსტად მისი სასამართლოში დაცვის შესაძლებლობაა. თუკი არ იქნება უფლების დარღვევის თავიდან აცილების ან დარღვეული უფლების აღდგენის შესაძლებლობა, სამართლებრივი ბერკეტი, თავად უფლებით სარგებლობა დადგება კითხვის ნიშნის ქვეშ” (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2010 წლის 28 ივნისის გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს სახალხო დამცველი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ”, II, 14). ამასთან, „ვინაიდან სამართლებრივი სახელმწიფოს ძირითადი ფუნქციაა ადამიანის უფლებებისა და თავისუფლებების სათანადო რეალიზაციის უზრუნველყოფა, სამართლიანი სასამართლოს უფლება, როგორც სამართლებრივი სახელმწიფოს პრინციპის განხორციელების ერთგვარი საზომი, გულისხმობს ყველა იმ სიკეთის სასამართლოში დაცვის შესაძლებლობას, რომელიც თავისი არსით უფლებას წარმოადგენს” (2014 წლის გადაწყვეტილება საქმეზე გიორგი უგულავა საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ). ამდენად, აპელანტის განმარტებით, სასამართლო ვალდებული იყო არსებითად გადაეწყვიტა დავის საგანი და სრულად დაეკმაყოფილებინა ა(ა)იპ „მწვანე ალტერნატივას” სასარჩელო მოთხოვნები.

3.2. აპელანტის მოსაზრებით, საქალაქო სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას დაარღვია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393.2 მუხლის “ა”, “ბ” და 394-ე მუხლის “ე” და “ე” პრიმა ქვეპუნქტების მოთხოვნები. კერძოდ, სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა; გადაწყვეტილება იურიდიულად საკმარისად არ არის დასაბუთებული; გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია. სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა - სზაკ-ის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი, რომლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად ცნოს იგი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი. მოცემულ საქმეზე დავის გადაწყვეტისათვის დადგენილია საკმარისი ფაქტობრივი გარემოებები, გასაჩივრებული

ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ზათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები. შესაბამისად, სახეზე არ არის სასამართლოს მიერ სასკ-ის 32.4 მუხლის გამოყენების წინაპირობა. აპელანტის განმარტებით, საგულისხმოა ისიც, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით სასამართლომ დავის გადასაწყვეტად საჭირო კონკრეტულად დასადგენი საქმის ფაქტობრივი გარემოებების მითითების გარეშე დაავალა ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხზე ახალი აქტების გამოცემა. სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი შეიცავს სასამართლოს მოსაზრებებს საქმის სამართლებრივ ასპექტებთან დაკავშირებით, რაც თავისთავად არ ქმნის დავის გადაუწყვეტლად სადავოდ გამზდარი აქტის ზათილად ცნობისა და ადმინისტრაციული ორგანოსათვის საკითხის ხელახალი გამოკვლევისათვის დავალების საფუძველს.

3.3. აპელანტის მოსაზრებით, საქმეში არსებული მტკიცებულებები საკმარისი იყო იმის დასადგენად, რომ ქ. თბილისის მერის 2013 წლის 24 ივლისის №1592 განკარგულება და ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 20 სექტემბრის №909795 ბრძანება არის დაუსაბუთებელი, გამოცემულია სზაკ-ის 53-ე, 96-ე მუხლების, ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მოთხოვნათა დარღვევით. აღნიშნული ასევე დაადგინა და დაადსტურა სასამართლომ. ასეთ პირობებში, შესაბამისად, არ არსებობს სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად აქტების ზათილად ცნობისა და ადმინისტრაციული ორგანოსათვის საქმის გარემოებების შესწავლის შემდეგ ახალი აქტის გამოცემის დავალების საფუძველი. მაშასადამე, სახეზეა სზაკ-ის მე-60¹ მუხლით გათვალისწინებული სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ზათილობის საფუძველი, რომელიც სასამართლოს მიერ არ იქნა გამოყენებული სადავო სამართალურთიერთობის მოსაწესრიგებლად. სასკ-ის მე-17 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკისრება მის მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერების მტკიცების ტვირთი. აპელანტის განმარტებით, განსახილველ საქმეზე მოპასუხებმა ვერ დაამტკიცეს სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მართლობიერება, აღნიშნულს არც სასამართლო უარყოფს გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში.

3. შპს „გრაალის“ და შპს „ტიფლის კოსტავას“ სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები

3.4. აპელანტების წარმომადგენლის განმარტებით, სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციული აქტების მიღება/გამოცემის კანონიერებაზე მსჯელობისას სასამართლომ არასწორად მიუთითა ამავე აქტების დასაბუთებულობის არ არსებობაზე, როგორც ფორმალური კანონიერების ხარვეზზე. ერთი შეხედვით, პირველი ინსტანციის სასამართლო მართალია მითითებას აკეთებს „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძველების შესახებ“ საქართველოს კანონის 31-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ საფუძველებზე, როგორც ერთ-ერთი ძირითადი სადავო აქტის (ზონალური შეთანხმების გაცემის განკარგულების) ფაქტობრივ წინაპირობებზე, რომლითაც მიაჩნია კიდევ განხორციელებული ადმინისტრაციული მმართველობა ხარვეზიანი, თუმცა აქვე გაურბის და არ წარმოაჩენს იმ

გარემოებას, რომ: (1) იმავე „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ქ“ პუნქტის თანახმად, სარეკრეაციო ტერიტორიის საკანონმდებლო დეფინიცია ძირითად მახასიათებელ კომპონენტად გამოყოფს ტურიზმსა და ტურისტული/საკურორტო ინფრასტრუქტურის განვითარებას; (2) სადავო აქტები შინაარსობრივად პასუხობენ სარეკრეაციო ტერიტორიის განვითარების კანონით განსაზღვრულ მიზნებს ანუ ტურიზმის განვითარებას; (3) არ არსებობს და არც მოსარჩევეებს არ წარმოუდგენიათ სადავო აქტებით გათვალისწინებული ტურისტული ინფრასტრუქტურის გარემოზე ნეგატიური ზემოქმედების რაიმე დამადასტურებელი მტკიცებულება; (4) ტურისტული ინფრასტრუქტურის განვითარება გულისხმობს არსებული და მიმდებარე ტერიტორიის კეთილმოწყობა/განვითარებას; (5) ტურისტული მიზნების განვითარებისათვის გათვალისწინებული ის ტერიტორია, რომელთან მიმართებაშიც გამოცემულია სადავო აქტები, წარმოადგენს კერძო საკუთრებასა და ტურისტული ინფრასტრუქტურის განთავსებამდე არც სამართლებრივად და არც ფაქტობრივად არ არის დატვირთული საზოგადოებრივი რეკრეაცია/დასვენების ვალდებულებით; (6) სადავო აქტებით გათვალისწინებული მშენებლობა საერთოდ არ იჭრება და უარყოფითად არ ზემოქმედებს ვაკის პარკზე; (7) გაუგებარია სადავო აქტების შემზღუდავ ხასიათზე მითითება, რადგან საერთოდ არ არის წარმოჩინებული, თუ რაში მდგომარეობს საპირწონე და ღირებულებით აღმატებული საზოგადოებრივი ინტერესი კერძო საკუთრებასთან მიმართებაში; (8) გაუგებარია სასამართლოს მიერ სადავო აქტების პირობებში გარემოზე ზემოქმედებაზე ზოგადი მითითება, ყოველგვარი კონკრეტულის გარეშე; (9) თუ რაში მდგომარეობს მოსარჩევეთა ოურიდიული ინტერესი და მათ მიერ სადავო აქტებით გაცდილი პირდაპირი და უშუალო ზიანი; (10) და სხვა, მათ შორის ადმინისტრაციული დავის წარმოების დროს გაცხადებულია არაერთი ახსნა-განმარტება სადავო აქტების გამოცემის მიზანშეწონილობის, თანაზომიერებისა და პროპორციულობასთან მიმართებაში.

3.5. აპელანტების წარმომადგენლის განმარტებით, ზემოხსენებულის გარდა, პირველი ინსტანციის სასამართლო საერთოდ არ მიუთითებს, თუ რაში მდგომარეობს სადავო ადმინისტრაციულ აქტებთან მიმართებაში აპელანტების კანონიერი ნდობის დამაბრკოლებელი გარემოებები, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც თავად პირველი ინსტანციის სასამართლო მიუთითებს მართოდენ პროცედურულ ანუ ფორმალური კანონიერების ხარვეზზე. ყურადღება უნდა მიექცეს იმას, რომ კანონიერი ნდობის გამაქარწყლებელ გარემოებად ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 და მე-5 პუნქტები მიუთითებენ კონკრეტულ მატერიალურ-სამართლებრივ კომპონენტებზე (მოცემულობაზე), რომელთა არსებობის პირობებში დაიშვება კანონის დარღვევით გამოცემული აღმჭურველი ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობა. მოცემულ შემთხვევაში ასეთი რამ საერთოდ არაა. უფრო მეტიც, საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილიდან გამომდინარე, სადავო საკითხის გადაუწყვეტად ადმინისტრაციული აქტების ბათილად ცნობის პირობებში თავად სასამართლო აღიარებს და ავტომატურად უშვებს კიდევ იგივე შინაარსის ადმინისტრაციული აქტების ხელახალ გამოცემას, რაც გულისხმობს იმას, რომ კანონიერი ნდობის ისეთი დამაბრკოლებელი გარემოება, როგორცაა სახელმწიფო, საზოგადოებრივი და ნებისმიერი მესამე პირის კანონიერი უფლება და ინტერესი, თურმე მდგომარეობს მართოდენ ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის

ერთ-ერთ პროცედურულ კომპონენტში - აქტის დასაბუთებულობაში, რაზეც ზემოთაც იქნა მოხსენიებული და რასაც აპელანტების განმარტებით აბსურდამდე მიჰყავს სამართლებრივი ლოგიკა და შედეგები.

3.6. აპელანტების წარმომადგენელი მიიჩნევს, რომ სახეზეა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული ფაქტობრივ-სამართლებრივი წინამძღვრები გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უკანონოდ ცნობისა და შედეგობრივად წინამდებარე სააპელაციო საჩივრის დასაკმაყოფილებლად.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების დასაბუთება:

სააპელაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეამოწმა გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა და მიიჩნევს, რომ ააიპ „მწვანე ალტერნატივას“ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო შპს „ტიფლის კოსტავას“ და შპს „გრავალის“ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს სრულად, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი, რის შედეგადაც მიღებული იქნა სამართლებრივად დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება. აღნიშნული გარემოება კი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების საფუძველზე გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველს წარმოადგენს.

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2013 წლის 17 ივლისს ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის №28 სხდომის ოქმის თანახმად, ირ. ჩირაძის განცხადების საფუძველზე, ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, ი.ჭავჭავაძის გამზირ №68-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროს განთავსების მიზნით სპეციალური ზონალური ნებართვისა და ქალაქთმშენებლობითი პირობების გაცემის და ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდაზე გაიცა თანხმობა. არსებული ტერიტორიის განაშენიანების კოეფიციენტი განისაზღვრა კ1=0.5.

4.2. ქ. თბილისის მერის 2013 წლის 24 ივლისის №1592 განკარგულების თანახმად, ქ. თბილისში, ი. ჭავჭავაძის გამზირი №68-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროს განთავსების მიზნით, გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საპროექტო წინადადებით, წარდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაზღვრა კ1=0,5-ს.

4.3. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 10 სექტემბრის №909795 ბრძანების თანახმად, შეთანხმდა ქ. თბილისში, ი. ჭავჭავაძის გამზირ №68-ში კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ №01.14.10.002.006) სასტუმროს არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა

და სანებართვო მოწმობა.

4.4. ზურაბ ბაქრაძემ და თეიმურაზ კალანდაძემ 2014 წლის 14 იანვარს დაზუსტებული ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართეს ქ. თბილისის მერიას და მოითხოვეს ქ. თბილისის მერიის 2013 წლის 24 ივლისის №1592 განკარგულებისა და ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 20 სექტემბრის №909795 ბრძანების ბათილად ცნობა.

4.5. ქ. თბილისის მერიის 2014 წლის 15 იანვრის №31 განკარგულების თანახმად, მათი ადმინისტრაციული საჩივარი ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 20 სექტემბრის №909795 ბრძანების ბათილად ცნობის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა. ხოლო, ქ. თბილისის მერიის 2013 წლის 24 ივლისის №1592 განკარგულების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში დარჩა განუხილველი.

4.6. ააიპ „მწვანე ალტერნატივას“ წარმომადგენელმა 2014 წლის 3 თებერვალს ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა ქ. თბილისის მერიას და მოითხოვა ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 20 სექტემბრის №909795 ბრძანების ბათილად ცნობა.

4.7. ქ. თბილისის მერიის 2014 წლის 24 თებერვლის №363 განკარგულების თანახმად, ააიპ „მწვანე ალტერნატივას“ ადმინისტრაციული საჩივარი ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 20 სექტემბრის №909795 ბრძანების ბათილად ცნობის შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

4.8. 2006 წლის 14 დეკემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქ. თბილისში, ი. ჭავჭავაძის გამზირ №68-ში მდებარე (2863.00 კვ.მ. ს.კ №01.14.10.02.006.) მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები იყვნენ სახელმწიფო და შპს „გრაალი“. 2013 წლის 10 დეკემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქ. თბილისში, ი. ჭავჭავაძის გამზირ №68-ში მდებარე (2863.00 კვ.მ. ს.კ №01.14.10.002.006.) მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა შპს „ტიფლის კოსტავა“.

4.9. ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, ი. ჭავჭავაძის გამზირი №68-ში, შპს „ტიფლის კოსტავას“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი ს.კ. №01.14.10.002.006. მოქცეულია სარეკრეაციო ზონა 2(რზ-2)-ში.

4.10. 2006 წლის 22 ნოემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქ. თბილისში, ი. ჭავჭავაძის გამზირ №76-ში (ნაკვეთი №2/34) მდებარე (193424.00 კვ.მ. ს.კ №01.14.10.02.034.) მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა შპს „ვაკის პარკი“.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.11. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების

ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, „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“. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობდა მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

4.12. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. ამდენად, სასამართლო უფლებამოსილია ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მხოლოდ მაშინ, თუ: 1. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და 2. ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას. განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები კანონს არ ეწინააღმდეგებიან, ასევე, ისინი არანაირ პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს არ აყენებენ მოსარჩელების უფლებებს და კანონიერ ინტერესებს, რის გამოც არ არსებობდა სარჩელის დაკმაყოფილებისა და მათი ბათილად ცნობის საფუძველი.

4.13. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვილოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასების და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე“. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, „დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ“. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას. იმავე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

4.14. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, რის გამოც არ არსებობდა საქალაქო სასამართლოს მიერ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად მათი ბათილად ცნობისა და მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოსათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დაავალდებულების არც ფაქტობრივი და არც სამართლებრივი საფუძველი.

4.15. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ი. ჭავჭავაძის გამზირ №68-ში მდებარე (2863.00 კვ.მ. ს.კ №01.14.10.002.006.) მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა შპს „ტიფლის კოსტავა“. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით გარანტირებულია საკუთრების უფლება, რომლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შექმნის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. მე-2 პუნქტი აწესებს საკუთრების უფლების შეზღუდვის კრიტერიუმებს: აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის დასაშვებია ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნულ უფლებათა შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით, იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი. შესაბამისად, ზემოაღნიშნული ნორმების საფუძველზე სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ კონსტიტუციით აღიარებული და გარანტირებული საკუთრების უფლება მესაკუთრეს სამართლებრივ შესაძლებლობას აძლევს არა მარტო შეიძინოს და გაასხვისოს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება (ამ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთი), არამედ ასევე საკუთარი შეხედულებით გამოიყენოს და ისარგებლოს ამ მიწის ნაკვეთით, მათ შორის, მასზე ააშენოს ნებისმიერი შენობა-ნაგებობა კანონით დადგენილი წესით და დადგენილ ფარგლებში. სააპელაციო პალატაც იზიარებს საქალაქო სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ საკუთრება არ არის აბსოლიტური უფლება და იგი შეიძლება შეიზღუდოს, მაგრამ მისი შეზღუდვა უნდა მოხდეს მხოლოდ კანონით დადგენილ ფარგლებში და კანონით დადგენილი მიზნების პროპორციულად.

4.16. განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელები სადავოდ ხდიან იმ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, რომლითაც ქ. თბილისში, ი. ჭავჭავაძის გამზირი №68-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროს განთავსების მიზნით გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება, ასევე ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე შეთანხმდა სასტუმროს არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა და სანებართვო მოწმობა. შესაბამისად, გასაჩივრებული აქტების კანონიერებაზე მსჯელობისას უნდა შემოწმდეს,

რამდენად შეესაბამება ეს აქტები საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

4.17. როგორც უკვე აღვნიშნეთ, მოსარჩელებების ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენს ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მერის 2013 წლის 24 ივლისის №1592 განკარგულება, რომლის თანახმად, ქ. თბილისში, ი. ჭავჭავაძის გამზირი №68-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროს განთავსების მიზნით, გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საპროექტო წინადადებით, წარდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაზღვრა კ₁=0,5-ს. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ეს კანონი ქვეყნის მდგრადი განვითარებისა და მოსახლეობის ჯანსაღი და უსაფრთხო საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოთი უზრუნველყოფის მიზნით არეგულირებს სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის პროცესს, მათ შორის, განსახლების, დასახლებათა, ინფრასტრუქტურის განვითარებას, კულტურული მემკვიდრეობისა და გარემოს დაცვის მოთხოვნათა გათვალისწინებით, და ადგენს ამ სფეროში სახელმწიფო ხელისუფლების ორგანოების, ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებებსა და მოვალეობებს. მითითებული კანონის მე-2 მუხლის „ქ“ პუნქტის თანახმად, სარეკრეაციო ტერიტორია არის საქართველოს დასახლებული ან/და დაუსახლებელი ტერიტორია, რომლის განვითარების ძირითადი პოტენციალია ტურიზმი და რეკრეაცია და რომელიც მოიცავს ერთმანეთთან დაკავშირებულ ბუნებრივ და კულტურულ კომპლექსებს, ტურისტული და საკურორტო ინფრასტრუქტურის ობიექტებს და შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ადამიანთა დასვენებისათვის, მათი რეკრეაციული მოთხოვნილებების დასაკმაყოფილებლად. ამდენად, მითითებული ნორმის საფუძველზე სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სარეკრეაციო ტერიტორია არის არა მარტო დაუსახლებელი და გამწვანებული ტერიტორია, არამედ ინფრასტრუქტურული თვალსაზრისით განვითარებული ადგილიც, რომლის განვითარების ძირითადი პოტენციალია ტურიზმი და რეკრეაცია და რომელიც მოიცავს ერთმანეთთან დაკავშირებულ ბუნებრივ და კულტურულ კომპლექსებს, ტურისტული და საკურორტო ინფრასტრუქტურის ობიექტებს და შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ადამიანთა დასვენებისათვის, მათი რეკრეაციული მოთხოვნილებების დასაკმაყოფილებლად. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით კი უდავოდ დგინდება, რომ სადავო საპროექტო ობიექტი არის მაღალი კლასის სასტუმრო, რომლის შემდგომი ექსპლუატაცია და ფუნქციონირება თავისთავად გულისხმობს, რომ მიწის ნაკვეთის დარჩენილი, გაუნაშენებელი ნაწილი კეთილმოეწყობა, მათ შორის დაირგება მწვანე ნარგავები და მიმზიდველი იქნება როგორც უცხოელი ტურისტებისათვის, ასევე ადგილობრივი დამსვენებლებისათვის. აქედან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს მოსარჩელების მსჯელობას იმის შესახებ, თითქოს სადავო საპროექტო ტერიტორია ეწინააღმდეგება სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის ძირითად პრინციპებს და ზიანს აყენებს გარემოს. პირიქით, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, მაღალი კლასის სასტუმროს მშენებლობა და მისი შემდგომი ფუნქციონირება ხელს შეუწყობს შემდგომში ტურიზმისა და ქალაქის ეკონომიკური პოტენციალის გაუმჯობესებას.

4.18. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის (საჯარო და კერძო ინტერესები სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის სფეროში) პირველი პუნქტის თანახმად, სივრცითი მოწყობისა და

ქალაქთმშენებლობის სფეროში საჯარო ინტერესებს განეკუთვნება: ქვეყნის დასახლებებისა და დასახლებათაშორისი ტერიტორიების მდგრადი და უსაფრთხო განვითარების პირობების უზრუნველყოფა, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ფუნქციონირება, ბუნებრივი რესურსების, კულტურული და ბუნებრივი მემკვიდრეობის, სარეკრეაციო ტერიტორიების შენარჩუნება და განვითარება. თუ სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის დონისძიებები ეწინააღმდეგება საჯარო ინტერესებს, უნდა დაისვას მათი შეწყვეტის საკითხი. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის სფეროში კერძო ინტერესებს განეკუთვნება: ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა ინტერესები, დაკავშირებული მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ობიექტების) სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვასთან და განვითარებასთან, ჯანსაღ და უსაფრთხო გარემოში არსებობასთან. სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის სფეროში ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა საქმიანობა შეიძლება შეიზღუდოს იმ შემთხვევაში, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონმდებლობას, საჯარო ინტერესებს, ხელყოფს სხვათა უფლებებს. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 31-ე მუხლი განსაზღვრავს შენობა-ნაგებობების პარამეტრების გადამეტების წინაპირობებს. კერძოდ, დასახლებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, „განაშენიანების რეგულირების წესებით“ დადგენილი იმ ძირითადი პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლები, რომლებიც მოცემულია ამ კანონის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტში ან დადგენილია იმავე მუხლის მე-5 და მე-6 პუნქტების მიხედვით, შეიცვლება ამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ან სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე, თუ: ა) ამას მოითხოვს დასახლების სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და არქიტექტურული, აგრეთვე ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებული მიზეზები; ბ) ცვლილება კომპენსირდება სხვა დონისძიებებით; გ) ამას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები. იმავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის წესი დგინდება „განაშენიანების ძირითადი დებულებებით“ და „განაშენიანების რეგულირების წესებით“. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული იქნა „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“, რომელიც არეგულირებს ქ. თბილისის ტერიტორიებისათვის ქალაქთმშენებლობის სპეციფიურ სამართლებრივ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ამ სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს.

4.19. სადავო ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის დროს მოქმედი ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით დედაქალაქის ტერიტორია იყოფა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გადაწყვეტების შესაბამის ზოგად ფუნქციურ ზონებად და განაშენიანების რეგულირების გეგმების გადაწყვეტების შესაბამის კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად (ქვეზონებად). ხოლო მეორე პუნქტის თანახმად, ზოგად ფუნქციურ ზონებად დაყოფა აისახება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამის უფლებრივი ზონირების ზოგად რუკაში. იმავე მუხლის მე-4 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის

თანახმად, ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე გამოიყოფა კონკრეტული ფუნქციური ზონები, მათ შორის სარეკრეაციო ზონა 2- (რზ-2). იმავე წესების მე-19 მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) წარმოადგენს სარეკრეაციო ზონას, რომელიც მდებარეობს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში და მოიცავს გამწვანებულ ტერიტორიას (მაგ.: პარკი, ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი), ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს, სადაც ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი -1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშვებული სახეობები. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) - 0,2. განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგენილია და მხარეთა მიერ სადავოდ გამხდარი არ არის, რომ ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, ი. ჭავჭავაძის გამზირი №68-ში, შპს „ტიფლის კოსტავას“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი ს.კ. №01.14.10.002.006. მოქცეულია სარეკრეაციო ზონა 2(რზ-2)-ში, სადაც მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) არის 0,2. ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“ ითვალისწინებდა ქალაქთმშენებლობითი ზონების ტერიტორიების გამოყენების დაშვებული სახეობების ჩამონათვალს, რომლის მე-8 პუნქტის თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) წარმოადგენს სარეკრეაციო ზონას, რომელიც მდებარეობს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში და მოიცავს გამწვანებულ ტერიტორიას. ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები: პარკი; ბაღი; სკვერი; ბულვარი; დეკორატიული გაფორმების ობიექტი; მცირე არქიტექტურული ფორმები: საპარკო პავილიონი, როტონდა, ფანჩატური, პერგოლა, ურნა, ტრელაჟი, საბავშვო მოედანი, შადრევანი, დეკორატიული აუზი, წყლის სასმელი შადრევანი, კასკადი, არხი, ღია კიბე და პანდუსი, საყრდენი კედელი და სხვ; სკულპტურულ-არქიტექტურული მონუმენტი; სპორტული მოედანი; პირველადი სამედიცინო დახმარების პუნქტი; სავაჭრო კოსკი, სავაჭრო და საგამოფენო პავილიონი; ატრაქციონი; საწყალოსნო ობიექტი (ნავმისადგომი, ელინგი); საზოგადოებრივი ტუალეტი. ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას: ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი; სასტუმრო; სამაყურებლო ობიექტი (ესტრადა, ამფითეატრი, საგამოფენო დარბაზი, ღია და გადახურული კინოთეატრი); სპორტულ ფიზკულტურული ნაგებობა (სტადიონი, სათამაშო მოედანი, სპორტდარბაზი, ღია და დახურული საცურაო აუზები); სათამაშო ავტომატების დარბაზი, საბილიარდო, კაზინო და ა.შ.; ზოოპარკი; კაფე, რესტორანი; სასკოლო და სკოლამდელი ასაკის საბავშვო სპეციალიზებული დაწესებულებები; სამეურნეო ობიექტი და მის ფუნქციონერებისთვის განკუთვნილი ადმინისტრაციული შენობა, საყოფაცხოვრებო სათავსები, სახელოსნოები, გარაჟები და საწყობები); საკულტო შენობები და ნაგებობები; ღია მიწისქვეშა ავტოსადგომები. ამდენად, სარეკრეაციო ზონა 2-ში (რზ-2) კანონი შესაძლებლად მიიჩნევა და ცალსახად არ კრძალავს სასტუმროს მშენებლობის შესაძლებლობას, მაგრამ ამისათვის აუცილებელია სპეციალური ზონალური შეთანხმების არსებობა. ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 24-ე მუხლით განსაზღვრულია განაშენიანების კოეფიციენტის და განაშენიანების ინტენსიურობის კოეფიციენტის ამ წესებით განსაზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება. დასახელებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად,

განაშენიანების კოეფიციენტისა და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტების მაქსიმალური მაჩვენებლები გადამეტებულ შეიძლება იყოს განაშენიანების რეგულირების გეგმების გადაწყვეტების საფუძველზე, თუ: ა) ამას მოითხოვს დედაქალაქის ქალაქმშენებლობითი და არქიტექტურული, აგრეთვე ქალაქის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებული მიზეზები; ბ) გადამეტება წონასწორდება ან კომპენსირდება გარკვეული ზომებით, რომელთა გატარება უზრუნველყოფს ჯანსაღი საცხოვრებელი და სამუშაო პირობების მოთხოვნების შელახვისა და გარემოზე არახელსაყრელი ზემოქმედების თავიდან აცილებას, სატრანსპორტოდა საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოთხოვნების დაკმაყოფილებას; გ) ამას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები. იმავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ცალკეულ შემთხვევებში, როდესაც სამშენებლო ნაგებობის მშენებლობა გამართლებულია დასახლების სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და არქიტექტურული, აგრეთვე ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებულ მიზეზებთან (სოციალური, ეკონომიკური, კულტურული და ქალაქ გეგმარებითი თვალსაზრისით), დასაშვებია კოეფიციენტის (ტერიტორიის განაშენიანებისა (კ-1) და განაშენიანების ინტენსივობის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება, შესაბამისი ქალაქგეგმარებითი პროექტის, მშენებლობის ნებართვის გამცემის შესაბამისი სამსახურის და ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხთა საბჭოს დასკვნის საფუძველზე, რომელსაც განკარგულებით ამტკიცებს ქ. თბილისის მერი. განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ი. ჭავჭავაძის გამზირი №68-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროს განთავსების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება გაიცა თბილისის მერის განკარგულებით, 2013 წლის 17 ივლისის ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის №28 სხდომის ოქმის საფუძველზე. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, ვინაიდან სადავო ტერიტორიაზე დაგეგმილია მაღალი კლასის თანამედროვე სასტუმროს მშენებლობა, რომელიც ხელს შეუწყობს ტურიზმისა და ქალაქის ეკონომიკური პოტენციალის განვითარებას, შესაძლებლობას მისცემს როგორც უცხოელ ტურისტებს, ასევე ადგილობრივ დამსვენებლებს ისარგებლონ მაღალი კლასის სასტუმროს და მის მიმდებარედ არსებული კეთილმოწყობილი ინფრასტრუქტურის მომსახურებით, ამიტომ ქ. თბილისის მერს შეეძლო, ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხთა საბჭოს დასკვნის საფუძველზე, თავისი დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში გამოეცა შესაბამისი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ზონალური შეთანხმების თაობაზე. ამასთან, საქმის მასალებით ვერ დგინდება, რომ დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელების პროცესში ქ. თბილისის მერი გასცდა დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებს და სადავო აქტი გამოსცა საჯარო და კერძო ინტერესების ბალანსის დარღვევით ან კანონით დადგენილი შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლების გარეშე. აქედან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს საქალაქო სასამართლოს მსჯელობას იმის შესახებ, თითქოს სადავო აქტით არ არის დასაბუთებული, დედაქალაქის ქალაქმშენებლობით და არქიტექტურული, ქალაქის განვითარებასთან დაკავშირებული რა განსაკუთრებული მიზეზები იყო სახეზე, რამაც განაპირობა არსებული ტერიტორიის განაშენიანებისათვის დადგენილი კოეფიციენტის გაზრდა და სპეციალური ზონალური შეთანხმების გაცემა.

4.20. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ასევე კანონიერია და არ არსებობს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 10 სექტემბრის №909795 ბრძანების ბათილად ცნობის საფუძველი, რომლის თანახმად, შეთანხმდა ქ. თბილისში, ი. ჭავჭავაძის გამზირ №68-ში კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ №01.14.10.002.006) სასტუმროს არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა და სანებართვო მოწმობა. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-3 მუხლის 43-ე პუნქტის თანახმად, მშენებლობის ნებართვა არის განსაკუთრებული იერარქიის ნებართვა, რომელიც, როგორც წესი, იყოფა სამ ურთიერთდამოკიდებულ, მაგრამ ადმინისტრაციული წარმოების თვალსაზრისით დამოუკიდებელ სტადიად: I სტადია - ქალაქმშენებლობითი პირობების დადგენა (მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება); II სტადია - არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება (არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმება); III სტადია - მშენებლობის ნებართვის გაცემა. იმავე დადგენილების მე-19 მუხლის მიხედვით, ამ დადგენილების მიზნებისათვის შენობა-ნაგებობები და სამშენებლო სამუშაოები მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და ექსპლუატაციაში მიღებისათვის იყოფა 5 კლასად: ა) I კლასი - შენობა-ნაგებობები, რომლებიც მშენებლობის ნებართვას არ საჭიროებს; ბ) II კლასი - შენობა-ნაგებობები რისკის დაბალი ფაქტორით; გ) III კლასი - შენობა-ნაგებობები რისკის საშუალო ფაქტორით; დ) IV კლასი - შენობა-ნაგებობები რისკის მაღალი ფაქტორით; ე) V კლასი - შენობა-ნაგებობები რისკის მომეტებული ფაქტორით (განსაკუთრებული მნიშვნელობის შენობა-ნაგებობები). „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 75-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, IV კლასის შენობა-ნაგებობები ხასიათდება რისკის მაღალი ფაქტორით. 76-ე მუხლის თანახმად, IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა დადგენილების VIII-XIII თავების შესაბამისად და ამ მუხლის მოთხოვნათა გათვალისწინებით. IV კლასის შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებლობისათვის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების, ამ დადგენილებით განსაზღვრულ შემთხვევებში შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის, სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის და სათანადო საექსპერტო დასკვნის საფუძველზე. IV კლასის შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დოკუმენტის პროექტისა და სათანადო საექსპერტო დასკვნის, საჭიროების შემთხვევაში, დამატებითი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების საფუძველზე. IV კლასის მზიდი ელემენტებისა და ქსელების რეკონსტრუქციის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დოკუმენტის პროექტისა და სათანადო საექსპერტო დასკვნის საფუძველზე. IV კლასის შენობა-ნაგებობის სადემონტაჟო სამუშაოების მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დოკუმენტის პროექტისა და სათანადო საექსპერტო დასკვნის საფუძველზე. იმავე დადგენილების 77-ე მუხლით რეგლამენტირებულია, თუ რას მოიცავს IV კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი, ხოლო 78-ე მუხლი განსაზღვრავს IV კლასის შენობა-ნაგებობების სანებართვო პირობებს. საქმის მასალების შესწავლის საფუძველზე სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ქ. თბილისში, ი. ჭავჭავაძის გამზირ №68-ში კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ №01.14.10.002.006) სასტუმროს არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების, ასევე მშენებლობის

ნებართვისა და სანებართვო მოწმობის გაცემის დროს მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან კანონის მოთხოვნათა დარღვევას ადგილი არ ჰქონია. მოსარჩელებმა სასამართლოში ვერ წარმოადგინეს ვერანაირი მტკიცებულებები და ვერ მიუთითეს ვერანაირ ფაქტობრივ გარემოებებზე, საიდანაც დადგინდებოდა, რომ მშენებლობის ნებართვა გაცემულია სამშენებლო კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევებით.

4.21. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტები არა მხოლოდ კანონიერია, არამედ ამ აქტებით არანაირი პირდაპირი და უშუალო ზიანი არ ადგებათ არც მოსარჩელების უფლებებს და არც საზოგადოებრივ თუ სახელმწიფო ინტერესებს. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილების თანახმად, დაუშვებელია კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. 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 საფუძველად უდევს დაინტერესებული მხარის უკანონო ქმედება. ამდენად, ზემოაღნიშნული ნორმების თანახმად, დაუშვებელია თუნდაც კანონსაწინააღმდეგო აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, თუ დაინტერესებულ მხარეს კანონიერი ნდობა აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიმართ, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არსებითად არღვევს სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს ან ინტერესებს. განსახილველ შემთხვევაში უდავოა, რომ აპელანტებს შპს „ტიფლის კოსტავას“ და შპს „გრაალს“ კანონიერი ნდობა ჰქონდათ სადავო აქტების მიმართ, ვინაიდან, როგორც საქმის მასალებიდან და თვითონ მხარეთა ახსნა-განმარტებებიდან ირკვევა, მათ ამ აქტების საფუძველზე წამოიწყეს გარკვეული პირველი ეტაპის მოსამზადებელი სამშენებლო სამუშაოები და მათი ბათილად ცნობის შემთხვევაში შესაძლოა მიადგეთ დიდი მატერიალური ზიანი. შესაბამისად, სადავო აქტები მათი უკანონობის შემთხვევაშიც არ უნდა იქნეს ბათილად ცნობილი, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ დადგინდება, რომ ამ აქტებით ზიანი ადგებათ სახელმწიფო, საზოგადოებრივ ან სხვა პირის კანონიერ უფლებებს და ინტერესებს. ზიანთან დაკავშირებით მოსარჩელები აპელირებდნენ იმ გარემოებაზე, რომ სადავო სასტუმროს მშენებლობით მოხდება მრავალწლიანი ნარგავების და მიწის მწვანე საფარის განადგურება, გადაიტვირთება მოძრაობა, ზიანი მიადგება გარემოს, ასევე იმაზე, რომ სადავო მშენებლობა გადადის ვაკის პარკის ტერიტორიაზე და ამით ზიანს აყენებს ვაკის პარკის ინტერესებს. მრავალწლიანი ნარგავების და მიწის მწვანე საფარის შესაძლო განადგურებასთან დაკავშირებით სააპელაციო პალატა ყურადღებას გაამახვილებს გასაჩივრებულ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 10 სექტემბრის №909795 ბრძანების სარეზოლუციო ნაწილზე, სადაც ცალსახად არის მითითებული, რომ მწვანე ნარგავების ჭრის/გადარგვის აუცილებლობის შემთხვევაში ნებართვის ადრესატს აუცილებლად უნდა

გააჩნდეს ქ. თბილისის მერიის ეკოლოგიისა და გამწვანების სამსახურისან მიღებული შესაბამისი თანხმობა. ამდენად, სადავო სასტუმროს მშენებლობის ნებართვა არანაირად არ აძლევს უფლებას მშენებელს (დამკვეთს) თვითნებურად დააზიანოს ან გაანადგუროს მწვანე ნარგავები, ამისთვის (ხეების, ნარგავების მოსაჭრელად) მას ესაჭიროება ცალკე თანხმობა, რაც ცალკე დავის საგანი შეიძლება იყოს. ასევე აღსანიშნავია, რომ სადავო სამშენებლო ნებართვა დამკვეთს ავალდებულებს სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე სამშენებლო მოედანზე ჰქონდეს ყველა აუცილებელი სამშენებლო დოკუმენტი, მათ შორის, სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა და ა.შ. ამდენად, საქმის მასალებით უდავოდ დგინდება, რომ სადავო ადმინისტრაციული აქტი (მშენებლობის ნებართვა) მშენებელს და დამკვეთს ავალდებულებს მშენებლობა განახორციელოს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, ყველა აუცილებელი სამშენებლო დოკუმენტის აღების შემდეგ, სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს მოსარჩელების მსჯელობას იმის შესახებ, თითქოს სადავო სასტუმროსთან აუცილებელი იქნება გზის გაყვანა და ეს გამოიწვევს მწვანე ნარგავების დამატებით განადგურებას, ვინაიდან საქმის მასალებიდან დგინდება, რომ სადავო სამშენებლო მიწის ნაკვეთს გააჩნია დამოუკიდებელი საავტომობილო მისასვლელი. ასევე უსაფუძვლოა მოსარჩელების მსჯელობა იმის შესახებ, თითქოს სადავო მშენებლობა დაგეგმილია უშუალოდ ვაკის პარკის ტერიტორიაზე, ვინაიდან საქმეში წარმოდგენილი „ვაკის პარკის“ ტერიტორიის საზღვრების გეგმით დგინდება, რომ ვაკის პარკი არ მოიცავს იმ ტერიტორიას, რომელზეც სადავო აქტების შესაბამისად დაგეგმილია სასტუმროს მშენებლობა. სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებასაც (რაც მხარეებსაც არ გაუზიარებია სადავოდ), რომ იმ მიწის ნაკვეთზე, სადაც დაგეგმილია სადავო სასტუმროს მშენებლობა, მრავალი წლის განმავლობაში განთავსებული იყო საზოგადოებრივი კვების ობიექტი - რესტორანი, რომლის დემონტაჟის შემდგომ დაიგეგმა სასტუმროს მშენებლობა. შესაბამისად, თუ მანამდე საზოგადოებრივი კვების ობიექტის არსებობა ზიანს არ აყენებდა ვაკის პარკის თუ გარემოს ინტერესებს, მაშინ იმავე ტერიტორიაზე ახალი თანამედროვე სტანდარტებით აღჭურვილი სასტუმროს მშენებლობაც ვერ იქნება ზიანის წარმოშობის საფუძველი.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ააიპ „მწვანე ალტერნატივას“ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს; შპს „ტიფლის კოსტავას“ და შპს „გრაალის“ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს სრულად; უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 02 მარტის გადაწყვეტილება და მოცემულ საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც თეიმურაზ კალანდაძის, ზურაბ ბაქრაძის და ააიპ „მწვანე ალტერნატივას“ სარჩელი არ იქნება დაკმაყოფილებული უსაფუძვლობის გამო.

6. საპროცესო ხარჯები

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე-55-ე მუხლების შესაბამისად, ააიპ „მწვანე ალტერნატივას“ მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად; ამასთან, ააიპ „მწვანე ალტერნატივას“ შპს „ტიფლის კოსტავას“ და შპს „გრაალის“ სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მათ მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 150

(ასორმოცდაათი) ლარის ოდენობით.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

თბილისის სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, 34-ე მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ა :

1. ააიპ „მწვანე ალტერნატივას“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. შპს „ტიფლის კოსტავას“ და შპს „გრაალის“ სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს სრულად;
3. გაუქმდეს გასაჩივრებული თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 02 მარტის გადაწყვეტილება და მოცემულ საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
4. თეიმურაზ კალანდამის, ზურაბ ბაქრაძის და ააიპ „მწვანე ალტერნატივას“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლოების გამო;
5. ააიპ „მწვანე ალტერნატივას“ მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;
6. ააიპ „მწვანე ალტერნატივას“ შპს „ტიფლის კოსტავას“ და შპს „გრაალის“ სასარგებლოდ დაეკისროს მათ მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 150 (ასორმოცდაათი) ლარის ოდენობით;
7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების კანონით დადგენილი წესით ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში საქართველოს უზენაეს სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. თბილისი ძმ. ზუბალაშვილების ქუჩა №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის (მდებარე: ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის 7ა) მეშვეობით.

მოსამართლე

მერაბ ლომიძე

