



ივანე ჯავახიშვილის სახელობის
თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი
იურიდიული ფაკულტეტი

სამართლის ჟურნალი

№2, 2017

ედგენება ქართული სამართლის მეცნიერების თვალსაჩინო წარმომადგენლის,
ემერიტუს პროფესორ გურამ ნაჭყეტიას ნათელ ხსოვნას



უნივერსიტეტის
გამომცემლობა

UDC (უაკ) 34(051.2)
ს-216

მთავარი რედაქტორი

ირაკლი ბურდული (პროფ., თსუ)

სარედაქციო კოლეგია:

ლევან ალექსიძე (პროფ., თსუ)
გიორგი დავითაშვილი (პროფ., თსუ)
ავთანდილ დემეტრაშვილი (პროფ., თსუ)
ბესარიონ ზოიძე (პროფ., თსუ)
თევდორე ნინიძე (პროფ., თსუ)
ნუგზარ სურგულაძე (პროფ., თსუ)
პაატა ტურავა (პროფ., თსუ)
ლადო ჭანტურია (პროფ., თსუ)
ნათია ჩიტაშვილი (ასოც. პროფ., თსუ)
ლელა ჯანაშვილი (ასოც. პროფ., თსუ)
გიორგი ხუბუა (პროფ., თსუ)
ლაშა ბრეგვაძე (თ. ნერეთლის სახ. სახელმწიფოსა და
სამართლის ინსტიტუტის დირექტორი)
გუნთერ ტოიბნერი (პროფ.,
ფრანკფურტის უნივერსიტეტი)
ბერნდ შუნემანი (პროფ.,
მიუნხენის უნივერსიტეტი)
იან ლიდერი (პროფ.,
ფრაიბურგის უნივერსიტეტი)
ხესე ანტონიო სეოანე (პროფ.,
ლა კორუნიის უნივერსიტეტი)
კარმენ გარსიმარტინი (პროფ.,
ლა კორუნიის უნივერსიტეტი)
არტაკ მკრტიჩიანი (პროფ.,
ლა კორუნიის უნივერსიტეტი)

გამოცემულია ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის
საუნივერსიტეტო საგამომცემლო საბჭოს გადაწყვეტილებით

© ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის
გამომცემლობა, 2016

ISSN 1987-7668

სამშენებლო დაგეგმვისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემისას მომიჯნავე ქონების მესაკუთრეთა უფლებების დაცვის პრობლემატური საკითხები

სტატია ეხება სამშენებლო დაგეგმვისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემისას მომიჯნავე ქონების მესაკუთრეთა უფლებების დაცვის პრობლემატურ საკითხებს. ამ უფლებების დაცვა სამშენებლო სამართლის ერთ-ერთი ქვაკუთხედაა. საკითხის აქტუალობა განპირობებულია ბოლო წლებში სამშენებლო საქმიანობის მნიშვნელოვანი ზრდით და ამ პროცესში მონაწილე სუბიექტებისა და იმ პირთა უფლებების დაცვის საკითხებით, რომლებიც პირდაპირ თუ ირიბად დაკავშირებულია სამშენებლო სამუშაოებთან. გარდა ამისა, უნდა აღინიშნოს, რომ არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობის ზრდა პირდაპირ კავშირშია ამ სფეროს მომწესრიგებელი კანონმდებლობის სრულყოფა-განვითარებასთან, შესაბამისად, მნიშვნელოვანი გამოწვევაა არსებული კანონმდებლობის ანალიზი და მისი პრაქტიკული გამოყენებისას წარმოჩენილი პრობლემატური საკითხების შესწავლა. სტატიაში განხილულია სამშენებლო სამართლის ძირითადი ცნებები და მისი კონსტიტუციურსამართლებრივი საფუძვლები, მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესი და ეტაპები, ადმინისტრაციული წარმოების თავისებურებანი, წარმოებაში დაინტერესებულ პირთა მონაწილეობა, მათი ინტერესების დაცვა. აქვე მიმოხილულია მშენებლობის განხორციელებისას მომიჯნავე ქონების მესაკუთრეთა სამართლებრივი მდგომარეობა, რაც მათი უფლებების ეფექტურად დაცვისთვის არის აუცილებელი. ამასთან, განხილულია პრაქტიკაში არსებული ხარვეზები, საკითხთან დაკავშირებული კონკრეტული პოზიციები და დასახულია ხარვეზების აღმოფხვრის კონკრეტული გზები, რაც, იმედია, საკუთარ მოკრძალებულ წვლილს შეიტანს შესაბამისი დარგის განვითარებაში.

საკვანძო სიტყვები: სამშენებლო სამართალი, მშენებლობა, მშენებლობის ნებართვა, განაშენიანების რეგულირების გეგმა, ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტი, მომიჯნავე ნაგებობა.

1. შესავალი

საქართველოში ბოლო წლებში განვითარებულ დარგებს შორის ერთ-ერთი მონივნავე ადგილი სამშენებლო საქმიანობას უჭირავს, შესაბამისად, მნიშვნელოვანი გამოწვევაა დარგის სწორი და თანმიმდევრული სამართლებრივი რეგულირება. სამშენებლო სამართალი არის ადმინისტრაციული სამართლის განსაკუთრებული ნაწილით მოწესრიგებული ერთ-ერთი სფერო. მიუხედავად მისი აქტუალობისა, იურიდიულ მეცნიერებაში სამშენებლო სამართალი ნაკლებად არის შესწავლილი.

როგორც ცნობილია, სამშენებლო საქმიანობის სამართლებრივი რეგულირებისთვის საჭირო გახდა არაერთ კანონსა თუ კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტში შესაბამისი ცვლილებების განხორციელება, მიღებულ იქნა ახალი მარეგულირებელი აქტები და გაინერა მნიშვნელო-

* ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის იურიდიული ფაკულტეტის დოქტორანტი, საქართველოს ეროვნული უნივერსიტეტის მოწვეული ლექტორი.

ვანი პროცედურები, თუმცა არსებული კანონმდებლობა არაერთი მნიშვნელოვანი საკითხის დახვეწასა და დაზუსტებას მოითხოვს, რათა დარგის ყველა მიმართულება სწორ სამართლებრივ ჩარჩოებში მოექცეს. მიღებულმა საკანონმდებლო სიახლეებმა პრაქტიკაში იმპლემენტაციისას ბევრი ხარვეზი თუ ისეთი საკითხი წარმოაჩინა, რომლებიც არა მარტო ცვლილებებსა და დახვეწას, არამედ ახლებურ მიდგომასა და საერთაშორისო ნორმებთან შესაბამისობაში მოყვანას საჭიროებს. ერთ-ერთი ყველაზე მნიშვნელოვანი საკითხი გახლავთ სამშენებლო დაგეგმვისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის სპეციფიკა და მომიჯნავე ქონების მესაკუთრეთა უფლებების დაცვისკენ მიმართული ღონისძიებების განხორციელება.

სახელმწიფო ორგანოთა მაკონტროლებელ შიდა უწყებებში, ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოებსა და სასამართლოში მკვეთრად გაიზარდა ისეთი განცხადებების, საჩივრებისა და სარჩელების რაოდენობა, რომლებითაც დაინტერესებული პირები თუ მოსარჩელები ითხოვენ თავიანთი ქონების მომიჯნავედ, თავიანთ სიახლოვეს მდებარე მშენებლობის მესაკუთრეთა მხრიდან თავიანთი უფლებების დარღვევის ფაქტების შესწავლას და შელახული უფლებების დაცვას. პრაქტიკაში იმატა ამ მოტივით წამოჭრილი სამეზობლო დავების რიცხვმა, რაც, ძირითადად, განპირობებულია ადმინისტრაციული ორგანოების მხრიდან გამოცემული აქტების სისრულეში მოყვანით მიღებული შედეგ(ებ)ით. სწორედ ამიტომ დღის წესრიგში დგას მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ გამოყენების მიზნით განხორციელებული ღონისძიებების სისწორის, სამშენებლო დაგეგმვის, მშენებლობის ნებართვის გაცემის სფეროში ადმინისტრაციული ორგანოების საქმიანობის კონკრეტული სამართლებრივი ფორმების, აქტების გამოცემისას დაინტერესებულ პირთა მონაწილეობის, დაგეგმილი მშენებლობის სიახლოვეს არსებული ქონების მესაკუთრეთა გარანტირებული უფლებების, მათი ინტერესების დაცვის, პრაქტიკაში არსებული ხარვეზების შესწავლა, ანალიზი. წინამდებარე სტატიის მიზანია სწორედ ამ პრობლემათა წარმოჩენა და მათი გადაჭრის გზების ძიება.

2. სამშენებლო სამართლის ძირითადი ცნებები და მისი კონსტიტუციურსამართლებრივი საფუძვლები

„სამშენებლო სამართალი მოიცავს როგორც საჯარო, ისე კერძო სამშენებლო სამართალს. კერძო სამშენებლო სამართლის საგანია მშენებლობის პროცესში წარმოშობილი კერძო-სამართლებრივი ურთიერთობები და მეზობელთა კერძო ინტერესების დაბალანსება. საჯარო სამშენებლო სამართალი, როგორც ადმინისტრაციული სამართლის განსაკუთრებული ნაწილი, არის ნორმათა ერთობლიობა, რომელიც საჯარო ინტერესების გათვალისწინებით აწესრიგებს მიწის ნაკვეთის სამშენებლო მიზნით გამოყენების საკითხებს, კერძოდ: შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დასაშვებობას, მშენებლობის პროცესს, შენობა-ნაგებობის აუცილებელ მახასიათებლებს, მისი გამოყენების, შეცვლისა და დემონტაჟის სამართლებრივ რეჟიმს, აგრეთვე ადგენს მშენებლობის სფეროში მართლწესრიგის დაცვის ნორმებსა და მიწის სამშენებლო მიზნით გამოყენების ფარგლებს.

სამშენებლო სამართალი არის კომპლექსური სფერო, რომლის მნიშვნელობაც ბოლო ათწლეულების განმავლობაში მუდმივად იზრდება. ეს განპირობებულია როგორც მშენებლობის პროცესის ზრდით, ასევე სამშენებლო მიზნებისთვის გამოსაყენებელი მიწის ნაკვეთის სიმცირით. რამდენადაც მშენებლობის მიზნით ტერიტორიის უსაზღვრო გამოყენებამ შესაძლებელია გამოიწვიოს როგორც მესამე პირთა უფლებების, ისე საჯარო ინტერესების ხელყოფა, ამკარაა იმის აუცილებლობა, რომ მიწის ნაკვეთის სამშენებლო და სხვა მიზნებით გამოყენება,

საჯარო ინტერესებიდან გამომდინარე, დაექვემდებაროს გარკვეულ წესებსა და შეზღუდვებს, რომელიც უზრუნველყოფს მინის მონესრიგებულ გამოყენებას.¹

სამართლებრივი ბუნების მიხედვით, არის ასევე მოსაზრება, რომ სამშენებლო სამართალი სამართლის ჰიბრიდული დარგია, ვინაიდან ის მოიცავს როგორც საჯარო, ასევე კერძო-სამართლებრივ ელემენტებს². როგორც ზემოთ აღინიშნა, სამშენებლო სამართალი ორ ნაწილად იყოფა: საჯარო და კერძო სამშენებლო სამართლად; ხოლო წინამდებარე კვლევისთვის საინტერესო საჯარო სამშენებლო სამართალი, თავის მხრივ, იყოფა სამშენებლო დაგეგმვისა და სამშენებლო წესრიგის სამართლად. „სამშენებლო დაგეგმვის სამართალი უკავშირდება ტერიტორიას. ის მიეკუთვნება ტერიტორიის დაგეგმვის სამართალს და მოიცავს ტერიტორიული ერთეულების ფარგლებში ტერიტორიის გამოყენებისა და მონყობის საკითხებს (ქალაქთმშენებლობას). ქალაქთმშენებლობის სამართალი, თავის მხრივ, იყოფა ზოგად და კერძო ნაწილებად. ზოგადი ნაწილი აერთიანებს ისეთ საკითხებს, როგორებიცაა: ქალაქთმშენებლობის გენერალური გეგმა (მაგალითად, „დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმა“), ტერიტორიის როგორც სამშენებლო, ისე სხვა მიზნებით გამოყენება და კომპენსაცია, ჩამორთმევა ქალაქთმშენებლობის მიზნებისთვის, მინის ნაკვეთების ათვისება და გარემოს დაცვის ღონისძიებები. ზოგადი ნაწილი ადგენს კომუნალური ქალაქთმშენებლობის გეგმის შექმნის წარმოებასამართლებრივ და შინაარსობრივ წინაპირობებს. განსაკუთრებული ნაწილის ნორმები კი აწესრიგებს ქალაქთმშენებლობის ისეთ პრობლემურ საკითხებს, როგორებიცაა: ქალაქთმშენებლობითი აღდგენითი სამუშაოები და განახლება, ასევე ქალაქთმშენებლობის ხელშეწყობა, დაცვა და ა.შ. სამშენებლო წესრიგის სამართალი კი უკავშირდება მშენებლობის ობიექტს და ადგენს ასამშენებელი შენობა-ნაგებობის მიმართ მოქმედ სამართლებრივ მოთხოვნებს.“³ „მონესრიგების სფეროს გათვალისწინებით, სამშენებლო წესრიგის სამართალი მოიცავს ადმინისტრაციული წარმოების განხორციელებისა და შეზღუდვების დამდგენ ნორმებს მშენებლობის სფეროში საზოგადოებრივი წესრიგისა და უსაფრთხოების დაცვის მიზნით, შენობა-ნაგებობის მდგრადობის შენარჩუნების, ასევე საშიში და კანონსაწინააღმდეგო მდგომარეობის აღმოფხვრის ვალდებულების დადგენის გზით“.⁴

შეუძლებელია, ვისაუბროთ სამშენებლო სამართალზე, მის სამართლებრივ ბუნებაზე, ძირითად პრინციპებზე, პრობლემატურ სხვა საკითხებზე, და გვერდი ავუაროთ საკუთრების უფლებას. სამშენებლო სამართლის კონსტიტუციურსამართლებრივი საფუძველი საკუთრების უფლებაა. სამშენებლო სამართლის კონსტიტუციური საფუძველები გამომდინარეობს ასევე საქართველოს კონსტიტუციის 101²-ე მუხლიდან, რომელიც უზრუნველყოფს ადგილობრივი თვითმმართველობის გარანტიას, ადგილობრივი ხელისუფლების გარანტიას ექსკლუზიური უფლებამოსილების ფარგლებში.

„სამშენებლო სამართლის კონსტიტუციურსამართლებრივი საფუძველების შესწავლისას განსაკუთრებული ყურადღება უნდა მიექცეს საკუთრების კონსტიტუციურ უფლებას. საქართველოს კონსტიტუციის (შემდგომში – სკ) 21-ე მუხლით აღიარებული საკუთრების უფლება, ერთი მხრივ, არის საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის, და, მეორე მხრივ, საკუთრების, როგორც პიროვნების, უფლების გარანტია. საკუთრების უფლების ინსტიტუტის არსი

¹ ტურავა პ., სამშენებლო სამართლის ძირითადი ცნებები და ინსტიტუტები, ჟურნ. „სამართლის ჟურნალი“, №2, თბ., 2009, 121.

² სამშენებლო სამართლის სამართლებრივ ბუნებასთან დაკავშირებით დაწვრილებით იხ. გეგენავა დ., სამშენებლო სამართალი და მისი სამართლებრივი ბუნება, ჟურნ. „სარჩევი“, №1(2), თბ., 2011, 24-32.

³ ტურავა პ., სამშენებლო სამართლის ძირითადი ცნებები და ინსტიტუტები, ჟურნ. „სამართლის ჟურნალი“ №2, 2009, 122.

⁴ იქვე, 122.

კერძო საკუთრების, როგორც ობიექტური ღირებულების, დაცვა, მისი არსებობის რეალური უზრუნველყოფაა, რომელიც, პირველ რიგში, კანონმდებლისკენაა მიმართული; კანონმდებელს არ შეუძლია ისეთი ნორმების გამოცემა, რომელიც კერძო საკუთრებას, როგორც ინსტიტუტს, ეჭვქვეშ დააყენებდა. სკ ძირითად უფლებებს აღიარებს როგორც უშუალოდ მოქმედ სამართალს, რომელიც ხელისუფლების სამივე შტოს ზღუდავს. საკუთრების, როგორც პიროვნების, უფლების გარანტია ემსახურება მესაკუთრის სამართლებრივი მდგომარეობის დაცვას, კერძოდ, მის პირად უფლებას გარკვეულ ქონებაზე. ყოველივე ეს ცალკეულ პირებს ანიჭებს თავისუფლებას ქონებრივ სფეროში და, ამდენად, საკუთარი ცხოვრების დამოუკიდებლად განსაზღვრის შესაძლებლობას. საკუთრების უფლების სოციალური შეზღუდვა ანგარიშს უწევს იმ რეალობას, რომ მინა არ მრავლდება, ამავდროულად, მრავალი თვალსაზრისით, შეუცვლელია. ამის გათვალისწინებით იზღუდება მისი თავისუფალი გამოყენება. სოციალურად სამართლიანი სამართლებრივი და საზოგადოებრივი წესრიგი განაპირობებს აუცილებლობას, რომ მინაზე საკუთრებასთან მიმართებით მკვეთრად გამოიხატოს საჯარო ინტერესი, ვიდრე საკუთრების უფლების სხვა ობიექტების მიმართ. სხვა სიტყვებით რომ ითქვას, სამართლებრივ ურთიერთობებში მინა არ შეიძლება განხილულ იქნეს როგორც მოძრავი ნივთის შემთხვევა. მინაზე საკუთრების უფლების შინაარსისა და ფარგლების განსაზღვრისას კანონმდებელი უფრო ძლიერად ექცევა სოციალურად სამართლიანი გამოყენების მოთხოვნის ქვეშ, ვიდრე საკუთრების სხვა ობიექტების შემთხვევაში. მინაზე საკუთრების სოციალური ფუნქცია (სოციალური ბოჭვა) განაპირობებს მესაკუთრის განსაკუთრებულ შეზღუდვას (ბოჭვას) სხვა ნივთზე საკუთრებასთან შედარებით. საკუთრების უფლება, ერთი მხრივ, საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის, და, მეორე მხრივ, საკუთრების, როგორც პიროვნების, უფლების გარანტია, გულისხმობს მშენებლობის თავისუფლებას. მინის გამოყენების სხვა შესაძლებლობებთან ერთად, საკუთრების შინაარსს განსაზღვრავს მისი მშენებლობის მიზნით გამოყენების შესაძლებლობა. ეს გამომდინარეობს იქიდან, რომ კონსტიტუციურსამართლებრივად დაცული საკუთრება ხასიათდება კერძო გამოყენების შესაძლებლობით. განსაკუთრებით მინაზე საკუთრება, მისი გამოყენებისა და მოსავლის მიღების შესაძლებლობის გარეშე, იქნებოდა ღირებულებას მოკლებული. მინის გამოყენება და მისი ღირებულების მატება ექცევა საკუთრების კონსტიტუციური უფლების ქვეშ. ამ შემთხვევაში საუბარი არ შეეხება უბრალო მოგების მიღების შესაძლებლობას, მომავლის იმედებსა და პროგნოზებს, რომლებიც არ ექცევა საკუთრების დაცვის კონსტიტუციურ უფლებაში. მინის მშენებლობის მიზნით გამოყენების შესაძლებლობა არის საკუთრების უფლების არსებითი შემადგენელი ნაწილი. საკუთრების კონსტიტუციური უფლება, ზოგადად, და მათ შორის მინის მშენებლობის მიზნით გამოყენების შესაძლებლობა შეიძლება შეიზღუდოს კანონით. სამშენებლო სამართლის ნორმები ადგენენ ამ უფლების შეზღუდვას კონსტიტუციის 21-ე მუხლის საფუძველზე და მის ფარგლებში.⁵

როგორც ზემოთ აღინიშნა, ამ შემთხვევაში არ შეიძლება ცალსახად იქნეს გაგებული საკუთრების უფლება, როგორც, ერთი მხრივ, ინსტიტუტი, მეორე მხრივ, იგი გულისხმობს საკუთრების, როგორც პიროვნების, უფლებას მშენებლობის თავისუფლებაზე. მიუხედავად იმისა, რომ მინის ნაკვეთის მესაკუთრეს, საქართველოს დღეს მოქმედი კანონმდებლობით, აქვს მშენებლობის განხორციელების თავისუფლება, ეს თავისუფლება სრულდება იქ, სადაც სხვების კანონიერი უფლებები და ინტერესები იწყება. ამიტომ არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობის მარეგულირებელი სამართლებრივი აქტები ადგენენ ამ უფლების შეზღუდვას, ბუნებრივია, კონსტიტუციის საფუძველზე და მის ფარგლებში. როგორც ცნობილია, საკუთ-

⁵ ტურავა პ., სამშენებლო სამართლის ძირითადი ცნებები და ინსტიტუტები, ჟურნ. „სამართლის ჟურნალი“ №2, 2009, 123.

რების უფლება არ არის აბსოლუტური უფლება – სკ-ის 21-ე მუხლი ითვალისწინებს საკუთრების უფლების შეზღუდვას. ბუნებრივია, განსახილველ შემთხვევაში არ იგულისხმება, ზოგადად, საკუთრების უფლების შეზღუდვის ფორმები. სტატიის კვლევის მიზანია საკუთრების უფლების შეზღუდვის პრობლემის სამშენებლოსამართლებრივ ქრილში განხილვა. როგორც აღინიშნა, მშენებლობის მესაკუთრის უფლებების დაცვა სრულდება იქ, სადაც სხვისი უფლებების დარღვევის ხელყოფის საფრთხე დგება. ამ შემთხვევაში აღსანიშნავია მშენებლობის განმახორციელებელ პირთა მხრიდან მათ სიახლოვეს, მათ ირგვლივ არსებული სხვა ქონების მესაკუთრეთა უფლებების დაცვა.

მშენებლობის კონსტიტუციურსამართლებრივი პრინციპების მიმოხილვისას აუცილებლად გასათვალისწინებელია ის, რომ კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლების დაცვის ღონისძიებები, მისი პრინციპები მოქმედებს მანამ, სანამ მშენებლობის მესაკუთრე თავისი საკუთრებისა და მისი ქონების მართლზომიერი, თანაზომიერი გამოყენების პრინციპის დაცვით მოქმედებს. „საკუთრების ობიექტურსამართლებრივ უზრუნველყოფასთან ერთად კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი წინადადება იცავს თითოეული პირის საკუთრებას.“⁶ კონსტიტუციის ის ჩანაწერი, სადაც მკაფიოდ არის მითითებული, რომ საკუთრება აღიარებული და ხელშეუვალია, განსახილველი საკითხის ქრილში უნდა განვიხილოთ თითოეული პირის საკუთრების უფლებასთან მიმართებით, მათი საკუთრების სრულფასოვნად, დანიშნულებისამებრ სარგებლობის, გამოყენების უზრუნველყოფის დაცვით. სამშენებლო სამართლის მიხედვით, მშენებლობის პროცესში ჩართულ, მშენებლობასთან პირდაპირ თუ ირიბად დაკავშირებულ სუბიექტთა მრავალფეროვნების გათვალისწინებით, საკუთრების უფლების დაცვა მშენებლობის კანონიერების ქვაკუთხედი.

3. სამშენებლო დაგეგმვა

3.1. სამშენებლო დაგეგმვის ცნება, მნიშვნელობა და ადგილი სამშენებლო სამართალში

სამშენებლო დაგეგმვა უმნიშვნელოვანესი ეტაპია მშენებლობის განხორციელების პროცესში, სწორედ მისი შესრულების სისწორეზეა დამოკიდებული ტერიტორიათა შემდგომი სამშენებლო განვითარება. სამშენებლო დაგეგმვის საფუძვლები განმტკიცებულია საქართველოს კანონში „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“. ეს კანონი მნიშვნელოვანი მონაპოვარია როგორც სახელმწიფოს მხრიდან გასატარებელი გეგმარებითი ღონისძიებების კუთხით, ასევე კერძო პირთა მიერ განსახორციელებელი სამშენებლო საქმიანობისთვის. კანონის რეგულირების სფეროს თუ გადავხედავთ, მკაფიოდ დავინახავთ, რომ 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. ეს კანონი ადგენს სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საგანს, პრინციპებს, პრიორიტეტებს, მიზნებსა და ამოცანე-

⁶ იზორია ლ., კორკელია კ., კუბლაშვილი კ., ხუბუა გ., საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარები, ადამიანის ძირითადი უფლებანი და თავისუფლებანი, თბ., 2005, 146.

ბს, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და დაგეგმვის დოკუმენტების ფორმებსა და როლს საქართველოს ტერიტორიის განვითარებასა და განაშენიანებაში. შესაბამისად, ნათელია მისი მნიშვნელობა არა მხოლოდ ტერიტორიის სწორად დაგეგმვისათვის, არამედ ის უზრუნველყოფს ყოველმხრივად უსაფრთხო და ჯანსაღ გარემოში ცხოვრების პირობებს⁷.

„თანამედროვე მსხვილი ქალაქების წინაშე მდგარი პრობლემების წარმატებით გადაჭრა მნიშვნელოვანწილად დამოკიდებულია ქალაქის სივრცითი ორგანიზაციის სრულყოფაზე, რაც, უპირველეს ყოვლისა, ტერიტორიის რაციონალურ გამოყენებას გულისხმობს. მიწის რესურსების თანამედროვე კომპლექსური გამოყენების დროს აუცილებელია გვახსოვდეს, რომ მისი გაფუჭება და დაკარგვა არაფრით შეიძლება იყოს კომპენსირებული, ამიტომ მისი გამოყენების დროს საჭიროა, დეტალურად იქნეს შესწავლილი მისი რაოდენობრივი და ხარისხობრივი მხარეები“⁸. ამიტომ აუცილებელია ქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის სწორად და არსებულ რეალურ მდგომარეობაზე მორგებით შემუშავება. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემუშავება არის ქალაქმშენებლობითი დაგეგმვის მთავარი კომპონენტი. ქალაქმშენებლობითი დაგეგმვა კი, „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ შესაბამისად, არის ადგილობრივი თვითმმართველობის დისკრეციული უფლებამოსილება, უფრო ზუსტად თუ ვიცყვით, დასახლებათა ქალაქმშენებლობის დაგეგმვის საჭიროებას განსაზღვრავენ მუნიციპალიტეტები. სამშენებლო დაგეგმვა უკავშირდება ადგილობრივი მუნიციპალიტეტების მხრიდან განსახორციელებელ არქიტექტურულ გეგმარებით, ქალაქმშენებლობის პოლიტიკას და კერძო პირთა მხრიდან გარკვეული ტერიტორიის სამშენებლო დაგეგმვას. სტატიაში განსახილველი საკითხისთვის ორივე მათგანის მოკლე მიმოხილვა და იმ პრობლემის ქრილში განხილვა აუცილებელია, რაც უკავშირდება სამშენებლო დაგეგმვისას მესამე პირთა უფლებების დაცვის საკითხებს. ადგილობრივი თვითმმართველობის დისკრეციული უფლებამოსილება არ გულისხმობს, რომ ქალაქმშენებლობის დაგეგმვა ხორციელდება ზოგადად, სამართლებრივი მოთხოვნებისგან ცარიელ სივრცეში. „არსებობს გეგმის კანონიერების შემდეგი კრიტერიუმები:

- მატერიალური კანონიერების კრიტერიუმები, რომლებიც გულისხმობენ ქალაქმშენებლობითი გეგმების შესაბამისობას ადამიანის ძირითად უფლებებთან, დაგეგმვის სახელმძღვანელო პრინციპებთან, დარგობრივ მოთხოვნებთან, თავსებადობის პრინციპებთან და სხვ.;

- ფორმალური კანონიერების კრიტერიუმები, რომლებიც გულისხმობენ ადმინისტრაციული წარმოების სახის, საზოგადოებისა და დაინტერესებული მხარეების მონაწილეობასა და სხვა წინაპირობების დაცვის ვალდებულებას.

ქალაქმშენებლობითი გეგმების ლეგიტიმაციის ეს კრიტერიუმები სრულად შეესაბამება სამართლებრივი და დემოკრატიული სახელმწიფოს მოთხოვნებს.“⁹

⁷ იხ. საქართველოს კანონი „სივრცითი მონყოფისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“, მუხლი 1, სსმ 30, 24.06.2005, 1.

⁸ ნიკალოზი ბ., ქალაქმშენებლობა (სამშენებლო დაგეგმვა) სამშენებლო სამართალში, ჟურნ. „სარჩევი“, თბ., 2011, 39.

⁹ ყალიჩავა კ., მშენებლობის სამართალი, ხუბუა გ./ზომერმანი კ.პ. (რედ), საჯარო მმართველობის სამართლებრივი საფუძვლები, თსუ-ის ადმინისტრაციულ მეცნიერებათა გამოცემები, თბ., 2016, ტ.3. 270.

3.2. სამშენებლო დაგეგმვისას მომიჯნავე ქონების მესაკუთრეთა უფლებები და არსებული პრობლემური საკითხების მიმოხილვა

საქართველოში ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა ხორციელდება „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად. კანონის მიხედვით, დაგეგმვა ხორციელდება მინათსარგებლობის გენერალური გეგმისა და განაშენიანების რეგულირების გეგმის მეშვეობით. აღნიშნულს ორსაფეხურიანი სისტემით დაგეგმვად მოიხსენიებენ.¹⁰

საკანონმდებლო დეფინიციით, მინათსარგებლობის გენერალური გეგმა არის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც განსაზღვრავს დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენების (მინათსარგებლობის) და განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს, კეთილმოწყობის, გარემოსა და უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის სივრცით-ტერიტორიულ პირობებს, სატრანსპორტო, საინჟინრო და სოციალური ინფრასტრუქტურის, ასევე ეკონომიკური განვითარების სივრცით ასპექტებს და განსახლების ტერიტორიულ საკითხებს. ხოლო განაშენიანების რეგულირების გეგმა არის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც დასახლებათა ტერიტორიებისთვის ადგენს მინათსარგებლობის ზონებს (ქვეზონებს) ან/და აზუსტებს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულების, განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებით და სივრცით-მოცულობით მახასიათებლებს, შენობების განთავსებას, მათ გეგმარებით პარამეტრებს, აზუსტებს უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და განვითარების ქალაქთმშენებლობით მახასიათებლებს, რელიეფის ორგანიზებას, ტერიტორიების კეთილმოწყობასა და გამწვანებას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფას¹¹. მინათსარგებლობის გენერალურ გეგმაზე და მისგან გამომდინარე, მასზე დაყრდნობით შედგენილ განაშენიანების რეგულირების გეგმაზე მნიშვნელოვანწილად დამოკიდებულია ცალკეულ პირთა მიერ კონსტიტუციით გარანტირებული მშენებლობის უფლების რეალიზაცია, ვინაიდან გეგმა მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე გადაწყვეტილების მიღების ერთ-ერთი უმთავრესი საფუძველია. მიუხედავად ამისა, აუცილებელი და ყურადსაღებია ის, რომ ორივე შემთხვევაში დაცვის სფერო მშენებლობის უფლების რეალიზაციასთან ერთად არის მესამე პირთა კანონიერი ინტერესები. ორივე მათგანის უკეთ გასაგებად აუცილებელია, მოკლედ აღინეროს მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის მომზადებისას მისი განმახორციელებლის (ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები) მხრიდან, რა შესაძლო საფრთხის შემცველია კერძო პირთა კანონიერი ინტერესები და რა საფრთხეების რისკის ქვეშ დგას ასევე კერძო პირთა კანონიერი ინტერესები განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავებისა და მისი დამტკიცების პროცესში. ნიშანდობლივია, რომ განაშენიანების რეგულირების გეგმას, მართალია, ამზადებს დაინტერესებული პირი, მაგრამ მისი საფუძველია გეგმარებითი დავალება, ხოლო საბოლოო პროექტს ამტკიცებს თვითმმართველობის ორგანო, შესაბამისად, სახელმწიფოს მხრიდან გასატარებელი გეგმარებითი ღონისძიებების, ასევე კერძო პირთა მიერ განსახორციელებელი სამშენებლო საქმიანობის შემთხვევაში, დასაცავი სიკეთეა კერძო პირთა გარანტირებული უფლებები.

¹⁰ ორსაფეხურიანი დაგეგმვის თაობაზე დანვრილებით იხ., ყალიჩავა კ., მშენებლობის სამართალი, ხუბუა გ./ ზომერმანი კ.პ. (რედ), საჯარო მმართველობის სამართლებრივი საფუძვლები, თსუ-ის ადმინისტრაციულ მეცნიერებათა დოქტორის კანდიდატის დისერტაცია, თბ., 2016, ტ.3, 270-272.

¹¹ იხ. საქართველოს კანონი „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“, მე-2 მუხლი, სსმ 30, 24.06.2005, 1.

„მინათსარგებლობის გენერალურ გეგმას აქვს მოსამზადებელი ფუნქცია: ტერიტორიებისთვის ის ადგენს ზოგად სამშენებლო ზონებს ან/და სამშენებლო ქვეზონებს, რომელთა ფარგლებშიც განაშენიანების რეგულირების გეგმა ქვედა დონეზე განსაზღვრავს მშენებლობის ნებართვის გაცემისთვის აუცილებელ წინაპირობებს (გამოყენების სახეობას, განაშენიანების კონკრეტულ პარამეტრებს და სხვ.). ასეთ შემთხვევაში, მინათსარგებლობის გენერალური გეგმა არ არის ნებართვის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი. ამავე დროს, თუ მინათსარგებლობის გენერალური გეგმა, ზოგადი მონაცემების გარდა, მოიცავს განაშენიანების, განაშენიანების ინტენსივობისა და გამწვანების კოეფიციენტებს, მაშინ ის მშენებლობის ნებართვის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების საფუძველია და, შესაბამისად, სავალდებულოა კერძო პირების მიმართაც. მინათსარგებლობის გენერალური გეგმისგან განსხვავებით, განაშენიანების რეგულირების გეგმა ადგენს სამართლებრივად სავალდებულო დებულებებს, რომლებიც ზუსტად განსაზღვრავენ, თუ რა სახისა და მოცულობის მშენებლობაა ნებადართული კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე, შესაბამისად, ის მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების საფუძველია“¹². მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემუშავება, ბუნებრივია, არის უმთავრესი, მაგრამ უნდა აღინიშნოს, რომ ის მაინც უფრო ზოგადი რეგულაციის დამდგენი დოკუმენტია. ამიტომ კვლევის მიზნისთვის მნიშვნელოვან დოკუმენტად უნდა იქნეს მიჩნეული განაშენიანების რეგულირების გეგმა თავისი სამართლებრივი ბუნებიდან, მისი მონესრიგების საგნიდან და მისი შინაარსიდან გამომდინარე. „განაშენიანების რეგულირების გეგმის შინაარსს განსაზღვრავს ის სამართლებრივი ბუნება, რომელიც მას აქვს – ის ნებართვის გაცემის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღების საფუძველია. ამის გათვალისწინებით, იგი მოიცავს:

- მიწის სამშენებლოდ გამოყენების სახეობას
- მიწის სამშენებლოდ გამოყენების პარამეტრებს
- მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსებას
- სხვა სახის ინფორმაციას.“¹³

მთავარი ამ შემთხვევაში არის ის ინფორმაცია, თუ რას შეიცავს განაშენიანების რეგულირების გეგმა. ვინაიდან გეგმაში განსაზღვრულია მიწის სამშენებლოდ გამოყენების სახეობა, ეს გულისხმობს იმას, რომ სამშენებლოდ მოსაყენებელი ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებული ქონების მესაკუთრეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავებამ არ უნდა შეუზღუდოს ქონების გამოყენება. სწორედ ამიტომ განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავებისას აუცილებელია „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონით განმტკიცებული პრინციპების დაცვა. თუ ზემოთ ჩამოთვლილი თანმიმდევრობით მოხდება საკითხის განმარტება, უნდა აღინიშნოს, რომ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსებას და მის პარამეტრებს (გაბარიტებს) უდიდესი მნიშვნელობა ენიჭება. ბუნებრივია, აზრს კარგავს ერთიან ჩამოყალიბებულ გარემოში არათანაზომიერი გეგმარებითი განვითარება, ამიტომ, თუ განაშენიანების რეგულირების გეგმა იმგვარად განსაზღვრავს მიწის ნაკვეთზე სამონტაჟო შენობის განთავსების პირობებს და მის გაბარიტებს, რომ მომიჯნავე მესაკუთრეების ქონებაზე მავნე ზეგავლენის მოხდენის, მისი მდგრადობისა და სიმტკიცისთვის მომეტებული საფრთხის წყაროდ იქცეს, ეს, ბუნებრივია, ვერ უზრუნველყოფს მესამე პირთა ინტერესების დაცვას. სწორედ ამიტომ ერთმნიშვნელოვნად უნდა აღინიშნოს,

¹² ყალიჩავა კ., მშენებლობის სამართალი, ხუბუა გ./ზომერმანი კ.პ. (რედ), საჯარო მმართველობის სამართლებრივი საფუძვლები, თსუ-ის ადმინისტრაციულ მეცნიერებათა დეპარტამენტი, თბ., 2016 წ., ტ.3., 272-273.

¹³ იქვე.

რომ, სამშენებლო დაგეგმვისას ქალაქის არქიტექტურულ-სამშენებლო განვითარებისა და მშენებლობის უფლების რეალიზაციის გარდა, პრიმატი იმ პირთა ინტერესების, უფლებების დაცვაა, რომელთა საცხოვრებელ გარემოზეც აისახება გეგმების შემუშავება და დამტკიცება. აუცილებელია, მთავარ, ამოსავალ წერტილად იქცეს ის, რომ სამშენებლო დაგეგმვისას გათვალისწინებულ იქნეს „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული სახელმძღვანელო პრინციპების დაცვა. კანონის მე-5 მუხლი ზედმიწევნით ადგენს იმ პრინციპებს, რაც პირდაპირ ეფუძნება ადამიანის უფლებებს და საქართველოს კონსტიტუციით განმტკიცებულ კერძო საკუთრების დაცვის, უსაფრთხო და ჯანსაღ გარემოში ცხოვრების უზრუნველყოფის უფლებას – ეს უკავშირდება ასევე გარემოს და სარეკრეაციო ტერიტორიების და კულტურული მემკვიდრეობის დაცვას.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, რეზიუმეს სახით შეიძლება ითქვას, რომ სამშენებლო დაგეგმვის (ქალაქთმშენებლობის) ადგილი სამშენებლო სამართლის სისტემაში უმნიშვნელოვანესიად აისახება როგორც კერძო სამშენებლო, ასევე საჯარო სამშენებლო სამართალში. შესაბამისად, სამშენებლო დაგეგმვის როლი საჯარო სამშენებლო სამართალში დიდია, ვინაიდან მიწის ნაკვეთის დაგეგმვისას საჯარო ინტერესის გათვალისწინება აუცილებელი წინაპირობაა. ეს მოთხოვნები განერილია სფეროს მომწესრიგებელ საკანონმდებლო აქტებში. სამშენებლო დაგეგმვის ღონისძიებები ისე უნდა განხორციელდეს, რომ ადამიანის ძირითადი უფლებების დარღვევის საფრთხე არ დადგეს, მათი ინტერესების საზიანო შედეგები არ გამოიწვიოს, ვინაიდან ადამიანის უფლებების დაცვა მშენებლობის სამართლის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ინსტიტუტია.

4. მშენებლობის ნებართვა

4.1. მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესი და ეტაპები

საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესსა და პირობებს არეგულირებს საქართველოს კანონი „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“, ასევე საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილება „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ (შემდგომში – დადგენილება). დადგენილების პირველსავე მუხლში მითითებულია, რომ ეს დადგენილება მოიცავს საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვასთან დაკავშირებულ საჯარო სამართლებრივ ურთიერთობათა რეგულირების სფეროს. კერძოდ, არეგულირებს საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის, სანებართვო პირობების შესრულებისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების პროცესებს¹⁴. ამ დადგენილების მნიშვნელოვანი მონაპოვარია ის პრინციპები, რომელთა საფუძველზეც ხორციელდება მშენებლობის ნებართვის გაცემა და სამშენებლო პირობების დადგენა. ეს პრინციპებია:

- სიცოცხლისა და ჯანმრთელობის უსაფრთხოება;
- უსაფრთხო გარემოს უზრუნველყოფა;
- კულტურული მემკვიდრეობის დაცვა და შენარჩუნება;
- საკუთრების უფლების დაცვა და რეალიზაცია;
- საჯაროობა;
- და სხვ.

¹⁴ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 57-ე დადგენილება, 1-ლი მუხლი, სსმ 38., 27.03.2009, 1.

საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად, მშენებლობის ნებართვა გაცივმა სამ სტადიად:

I სტადია – ქალაქთმშენებლობითი პირობების დადგენა (მინის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება);

II სტადია – არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება;

III სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა.

თითოეულ ამ სტადიაზე მიმდინარეობს დამოუკიდებელი ადმინისტრაციული წარმომადგენელი, რასაკვირველია, სტადიებთან დაკავშირებული ადმინისტრაციულსამართლებრივი აქტები უნდა შეესაბამებოდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის (შემდგომში – სზაკ) IV თავით ადმინისტრაციული აქტისათვის დადგენილ მოთხოვნებს. წინა სტადიით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების დადებითად დასრულება იმის გარანტია, რომ ნებართვის მაძიებელს შემდგომი სტადიით გათვალისწინებული პროცედურების დაწყების შესაძლებლობა მიეცემა. მშენებლობის ნებართვის გაცემა წარმოებს სზაკ-ის VI თავით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოებითა და „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით.

მშენებლობის ნებართვისა და მისი გაცემის წესის მიმოხილვისას გვერდს ვერ ავუვლით ისეთ მნიშვნელოვან საკითხს, როგორცაა შენობა-ნაგებობათა კლასები. შენობა-ნაგებობები იყოფა 5 კლასად:

- I კლასი – შენობა-ნაგებობები, რომლებიც მშენებლობის ნებართვას არ საჭიროებს;
- II კლასი – შენობა-ნაგებობები რისკის დაბალი ფაქტორით;
- III კლასი – შენობა-ნაგებობები რისკის საშუალო ფაქტორით;
- IV კლასი – შენობა-ნაგებობები რისკის მაღალი ფაქტორით;
- V კლასი – შენობა-ნაგებობები რისკის მომეტებული ფაქტორით (განსაკუთრებული მნიშვნელობის შენობა-ნაგებობები)¹⁵.

სანამ უშუალოდ სტადიების მიმდინარეობის თავისებურებებზე, მათში მონაწილე სუბიექტების განხილვაზე, მესამე პირთა უფლებებსა და მათ გარანტიებზე, ასევე პრაქტიკაში არსებულ ხარვეზებზე გადავიდოდეთ, აუცილებელია, განიმარტოს, თუ რა არის მშენებლობის ნებართვა, რას გულისხმობს მინის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა და არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება.

დადგენილების შესაბამისად, მინის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები არის პირობები, რომელთა დაკმაყოფილება აუცილებელია სამშენებლო საქმიანობის განსახორციელებლად კონკრეტულ სამშენებლო მინის ნაკვეთზე. ამ პირობათა საფუძველზე დგება მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტები. მინის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში უნდა აისახოს კანონმდებლობით, მათ შორის ამ დადგენილებით, განსაზღვრული ის სავალდებულო მოთხოვნები, რომლებიც აუცილებელია მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტთა შემუშავებისათვის.

რაც შეეხება შემდგომ სტადიას, არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმებას, უნდა აღინიშნოს, რომ კანონმდებლობა იძლევა შესაძლებლობას, მეორე და მესამე სტადიები ნებართვის მაძიებლის მოთხოვნით გაერთიანდეს. ეს არჩევითობა უკავშირდება მშენებლობისადმი დიდ ინტერესს და ინვესტორთა მხრიდან შემჭიდროებულ ვადებში მშენებლობის დაწყების სურვილს. არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმების შესაძლებლობა ნებართვის მაძიებელს აქვს მხოლოდ მინის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის შემდგომ.

¹⁵ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 57-ე დადგენილება, მე-19 მუხლი, სსმ 38., 27.03.2009, 8.

მშენებლობის ნებართვის გაცემა არის ადმინისტრაციული წარმოების ბოლო, მესამე სტადია და მისი დასრულებისას გამოიციემა აღმჭურველი ინდივიდუალურსამართლებრივი აქტი – მშენებლობის ნებართვა, რომელიც მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია.

სამივე ზემოთ აღწერილი სტადია გარკვეული თავისებურებებით ხასიათდება. მათში მონაწილე სუბიექტების სიმრავლე მას საინტერესოს და, ამავდროულად, მრავალფეროვანს ხდის.

4.2. მშენებლობის ნებართვის გაცემის ადმინისტრაციული წარმოების თავისებურებანი და მასში დაინტერესებულ პირთა მონაწილეობა

მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში წარმოშობილი სამართლებრივი ურთიერთობების უკეთ გასაცნობად საჭიროა მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურის მოკლე მიმოხილვა, იმ სამოქმედო აქტების განხილვა, რომლებიც გამოიყენება ნებართვის გაცემის დროს, ასევე საჭიროა მასში მონაწილე სუბიექტების და მათი უფლება-მოვალეობების ანალიზი.

მშენებლობის ნებართვის გაცემის ადმინისტრაციული წარმოება უნდა შეესაბამებოდეს სზაკ-ის VI თავით დადგენილ ადმინისტრაციული წარმოების წესსა და პირობებს. მშენებლობის ნებართვის გაცემა ხდება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების გზით. გამონაკლისია მშენებლობის ნებართვის გაცემის პირველი სტადია – ქალაქთმშენებლობითი პირობების დადგენა (მინის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება). იგი, გარკვეულწილად, თავისებურებებით ხასიათდება, კერძოდ, კანონმდებელმა ცალსახად დაადგინა, რომ მინის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო სზაკ-ის IX თავით დადგენილი საჯარო ადმინისტრაციული წარმოების წესით. ეს ძალზე მნიშვნელოვანი დათქმაა კანონმდებლობაში და ის, პირველ რიგში, უკავშირდება ნებისმიერი დაინტერესებული პირისთვის ინფორმაციის საჯაროდ მიწოდებას ტერიტორიაზე დაგეგმილი მშენებლობის განხორციელების თაობაზე. ის, რომ პირველ სტადიაზე ნებართვა გაიცემა საჯარო ადმინისტრაციული წარმოების გზით, №57 დადგენილების თავდაპირველ რედაქციაში არ იყო განსაზღვრული, შესაბამისად, მომიჯნავე მინის მესაკუთრე მხოლოდ მაშინ იღებდა ინფორმაციას მის მომიჯნავედ მშენებლობის შესახებ, როდესაც გაიცემოდა მშენებლობის ნებართვა და მის საფუძველზე იწყებოდა გარკვეული ტიპის სამუშაოთა წარმოება, ამიტომ საჯარო ადმინისტრაციული წარმოების გზით პირველი სტადიის განხილვა დაინტერესებული პირ(ებ)ის უფლებათა დაცვისკენ მიმართულ მნიშვნელოვან მონაპოვრად უნდა ჩაითვალოს.

სამშენებლო ურთიერთობების ადმინისტრაციულ ქრილში განხილვისას, ასევე, აღინიშნა დაინტერესებული მხარის ცნება. სზაკ-ის მიხედვით, დაინტერესებული მხარე არის ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, ადმინისტრაციული ორგანო, რომლებთან დაკავშირებითაც გამოცემულია ადმინისტრაციულსამართლებრივი აქტი და რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ადმინისტრაციულსამართლებრივი აქტი ან ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედება ახდენს¹⁶. „შესაძლებელია, კონკრეტული დაინტერესებული მხარე მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებულ წარმოებაში საერთოდ არ მონაწილეობდეს. რა რეჟიმში ვაქცევთ ამ შემთხვევაში ასეთი პირის ინტერესს? თუ ნებართვის მაძიებლის მიმართ

¹⁶ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, მე-2 მუხლი, სსმ 32(39), 15.07.1999, 1.

ხორციელდება ღონისძიება, თუნდაც დუმილით, უფრო მძიმე მდგომარეობაშია მესამე პირი, რომლის კანონიერ ინტერესსაც შეიძლება საქმიანობის ფორმა ზღუდავდეს.¹⁷ სწორედ აქ ვაწყდებით უმთავრეს პრობლემას, რომელიც დაკავშირებულია იმ მესაკუთრეთა უფლებების რეალიზაციასთან, მათ ინტერესთა უგულვებლყოფასთან, რომლებიც იყვნენ დაგეგმილი მშენებლობის მომიჯნავედ არსებული ქონების მესაკუთრეები და მათი საცხოვრებელი პირობები, მათი საკუთრების, ჯანსაღ გარემოში ცხოვრების უფლება განმტკიცებულია ქვეყნის კონსტიტუციით და სხვა საკანონმდებლო აქტებით. „რა იცავს კანონში იმ პირის ინტერესს, რომელიც არ მონაწილეობს მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში, თუმცა არის დაინტერესებული მხარე? რეალურად მან შეიძლება, ინფორმაცია მხოლოდ საინფორმაციო დაფის საშუალებით მიიღოს. დადგენილება, საბედნიეროდ, საინფორმაციო დაფის განთავსების ვალდებულებას მაინც განსაზღვრავს.“¹⁸ ასეთ შემთხვევაში კანონმდებლობა საკმაოდ სუსტია და სავსებით სამართლიანად არის აღნიშნული იურიდიულ ლიტერატურაში მეზობლის ინტერესების საჯაროსამართლებრივი დაცვის შესახებ.¹⁹ მეზობელს, რომლის კანონიერ უფლებასა და ინტერესს ადგება ზიანი მომიჯნავედ მდებარე ნაკვეთზე მიმდინარე ან/და განხორციელებული მშენებლობის გამო, სამწუხაროდ, რეალური ბერკეტები არ გააჩნია. ასეთ შემთხვევაში დაინტერესებულ მხარეს, ანუ მეზობელს, მხოლოდ ნებართვის გაცემის კანონიერების შესწავლის მოთხოვნა, გამოცემული აქტის კანონიერებაზე დავა შეუძლია. სამშენებლო კანონმდებლობა არ შეიცავს მკაფიო და ერთგვაროვან დათქმას მეზობლის ინტერესების დაცვის გარანტიების თაობაზე.

4.3. მშენებლობის ნებართვის გაცემის შედეგად მომიჯნავე ქონების მესაკუთრეთა უფლებების დაცვის პრობლემატური საკითხები – კანონმდებლობისა და არსებული პრაქტიკის ზოგადი მიმოხილვა

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 29 მარტის №57 დადგენილება, შეიძლება ითქვას, მხოლოდ თეზისების სახით ეხება მშენებლობის ნებართვის გაცემისას მომიჯნავე ქონების მესაკუთრეთა ინტერესებს. დადგენილების 35-ე მუხლში აღნიშნულია, რომ ახალი მშენებლობისა და არსებული შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციისას უნდა მოხდეს იმ არსებულ შენობა-ნაგებობაზე ზემოქმედების შეფასება, რომლის მომიჯნავედაც დაგეგმილია მშენებლობა. იმ შემთხვევაში, თუ დაგეგმილმა სამშენებლო სამუშაოებმა შესაძლოა, გავლენა მოახდინოს მათ მდგრადობაზე, მაშინ უნდა მოხდეს ამ შენობა-ნაგებობის მდგრადობის გამოკვლევა. მართალია, დადგენილებაში მითითებულია, რომ საჭიროა, მომიჯნავე ნაკვეთზე არსებულ შენობა-ნაგებობაზე ზეგავლენის განსაზღვრა, მაგრამ ეს ყოველივე არ არის საკმარისი, რათა დაცვის მექანიზმები იქნეს უზრუნველყოფილი. აქ პრობლემა, ძირითადად, ისაა, რომ მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესს არეგულირებს ზემოთ მითითებული დადგენილება, მაგრამ მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე არსებულ გეგმარებით რეგულაციას აწესებს

¹⁷ ნიკლაური ი., მშენებლობის ნებართვის გაცემის ადმინისტრაციული წარმოების პრობლემატიკა, ადმინისტრაციული სამართლის პრობლემები, რედ. გიორგაძე ლ., დავით ბატონიშვილის სამართლის ინსტიტუტი, თბ., 2013, 122-123.

¹⁸ იქვე, 122-123.

¹⁹ საკითხთა დაკავშირებით დანვრილებით იხ. ყალიჩავა კ., სამშენებლო საქმიანობის დასაშვებობის კონტროლი საქართველოში (რეფორმის საჭიროება და პერსპექტივები), ჟურნ. „ადმინისტრაციული სამართალი“, რედ. კობალეიშვილი მ., ტ.2, თბ., 2016, 93-104.

„სივრცითი მონყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი და ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობითი ორგანოს შესაბამისი აქტ(ებ)ი. ქალაქ თბილისის შემთხვევაში „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 გადაწყვეტილება²⁰. შესაძლებელია, მოყვანილ იქნეს ერთი მაგალითი, რაც ნათლად დაადასტურებს, რომ მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესსა და განაშენიანების რეგულირების წესს შორის არის მნიშვნელოვანი წინააღმდეგობა, რომელიც რეალურ ცხოვრებაში გამოყენებისას მნიშვნელოვანი ურთიერთდამაბრკოლებელი გარემოება გახდება. №14-39 გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ სამეზობლო მიჯნის ზონაში აშენებულ შენობაზე სამეზობლო საზღვრის მხარეს მონყობილი კარი, ფანჯარა, სამტრედე და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილი არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს დაბრკოლებად მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე მიჯნის ზონაში ამ ახალი შენობ(ებ)ის მშენებლობისას. ხოლო ამ დადგენილების შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში განთავსებულად ითვლება შენობა ან მისი ნაწილი, რომელიც სამეზობლო საზღვრიდან 3.0 მეტრზე ნაკლები მანძილით არის დაშორებული²¹. ბუნებრივია, ამ რეგულაციების შემდგომ რთულია, ისაუბრო რაიმე სახის საექსპერტო შეფასებასა და უფლების დაცვის მექანიზმებზე. მართალია, №57 დადგენილების 35.5 მუხლში მითითებულია, რომ ჩამოყალიბებული განაშენიანებით შეზღუდულ პირობებში მშენებლობის განხორციელებისას დამკვეთმა, დამპროექტებელმა და მშენებელმა უნდა უზრუნველყონ ყველა საჭირო ღონისძიების განხორციელება, რათა გამოირიცხოს მათი მიზეზით მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციების დეფორმაცია და დაზიანება, წინააღმდეგ შემთხვევაში, დამკვეთი ვალდებულია ასეთი ფაქტის დადასტურებისას: საკუთარი ხარჯებით გამოასწოროს მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციების დეფორმაცია და დაზიანება, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ ვერ ხერხდება მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციების დეფორმაციისა და დაზიანების გამოსწორება, მაშინ მოახდინოს შესაბამისი კომპენსირება მოსაზღვრე დაზიანებული შენობა-ნაგებობის მესაკუთრესთან, შეთანხმების საფუძველზე.

მიუხედავად ამ ჩანაწერებისა, არსებული პრაქტიკა აჩვენებს, რომ დამტკიცებული განაშენიანების გეგმებისა და გაცემული ნებართვების შედეგად მომიჯნავე ქონების მესაკუთრეთა მხრიდან სასამართლოსთვის მიმართვიანობა მკვეთრად გაიზარდა სამშენებლო ობიექტის მიმდებარედ არსებული შენობა-ნაგებობების დაზიანების, მათი უფლებების დარღვევისა და საცხოვრებელი პირობების მკვეთრი გაუარესების მოტივით.

სამშენებლო სამართლის მკვლევართა ნაშრომებსა და სტატიებშიც არის ამ საკითხზე ყურადღება გამახვილებული და გამოთქმულია მოსაზრება, რომ უფლებების დაცვა მშენებლობის ნებართვის მიმართ რთულია და არსებული კანონმდებლობა საჭიროებს მნიშვნელოვან რეფორმირებას. „უფლების დაცვა მშენებლობის ნებართვის მიმართ მოიცავს როგორც ნებართვის მაძიებლის, ისე მეზობლის უფლებებს, რაც პრაქტიკაში ორი ურთიერთსაპირისპირო ინტერესის დაცვას გულისხმობს“²². ჩვენი განსახილველი საკითხის, მომიჯნავე ნაკვეთის მე-

²⁰ ეს რეგულაცია ეხება დედაქალაქს და მაგალითი მოყვანილია თბილისისთვის დადგენილი რეგულაციების ფარგლებში.

²¹ იხ. ქ. თბილისის საკრებულოს „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“, 2016 წლის 24 მაისის №14-39 გადაწყვეტილება, ვებგვერდი: www.matsne.gov.ge, 27.05.20016, 30-ე, 24-ე მუხლები.

²² ყალიჩავა კ., მშენებლობის სამართალი, ხუბუა გ./ზომერმანი კ.პ. (რედ), საჯარო მმართველობის სამართლებრივი საფუძვლები, თსუ-ის ადმინისტრაციულ მეცნიერებათა დეპარტამენტი, თბ., 2016, ტ.3., 299.

საკუთრეთა უფლებების დაცვის კუთხით სამართლებრივი ბერკეტები არცთუ ისე ეფექტურია. „მეზობელს, რომლის კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს ადგება ზიანი მომიჯნავე ნაკვეთზე მშენებლობის განხორციელების გამო, შეუძლია, ამ უფლებების დასაცავად მიმართოს სასამართლოს სასკ-ის 22-ე ან 24-ე მუხლების საფუძველზე. ამავე დროს, მეზობლის ცნებაში გადამწყვეტია არა მინის ნაკვეთების კონფიგურაცია, არამედ ის რეალური საფრთხე, რომელიც ამ ნაკვეთიდან მომდინარეობს და ემუქრება მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრეს“²³

აღნიშნული ტიპის საქმეებზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაც იმგვარად ჩამოყალიბდა, რომ დიდი მნიშვნელობა ენიჭება მშენებლობის მომიჯნავედ არსებული ქონების გაუარესების, მესაკუთრეთა უფლებების დაცვის ღონისძიებებს. სასამართლო ცალსახად უთითებს, რომ სამშენებლო საქმიანობა იმდენად მრავალმხრივი და რთულია, რომ სამშენებლო საქმიანობაში მხოლოდ საექსპერტო შეფასებაზე დაყრდნობით არის შესაძლებელი მომიჯნავე ქონებაზე ზემოქმედების არსებობის შესახებ დასკვნის გაკეთება²⁴. წარმოშობილ დავათა რაოდენობა და სასამართლო პრაქტიკაც აჩვენებს, რომ ამ კუთხით კანონმდებლობა დასახვეწია და მეტი ყურადღება უნდა დაეთმოს ექსპერტიზას, რათა მშენებლობისას უზრუნველყოფილ იქნეს ადამიანის უფლებების დაცვა. მართალია, ექსპერტიზის ხარისხი, საექსპერტო საქმიანობის ლიცენზირება და სხვა მასთან დაკავშირებული საკანონმდებლო აქტები საერთოდ არ არსებობს, ან, რომელიც მოქმედია, ვერ ასრულებს მასზე დაკისრებულ ფუნქციას ეფექტურად, მაგრამ აუცილებელია, არსებული მინიმალური რეგულაციების ზედმინვენით დაცვა, რათა თავიდან იქნეს აცილებული სავალალო შედეგები.

5. დასკვნა

ნათელია, რომ რიგ საკითხთა დეტალური განხილვის შედეგად გამოვლინდა მნიშვნელოვანი საკანონმდებლო თუ პრაქტიკული ნაკლოვანებები, რომლებიც დახვეწასა და მონესრიგებას საჭიროებენ, მათი განხორციელება მეტად მნიშვნელოვანია, რათა სამშენებლო დაგეგმვისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის შედეგად არ იქნეს მიღებული, ერთი მხრივ, არქიტექტურულ-სამშენებლო ქაოსი, ხოლო მეორე მხრივ ადამიანის საყოველთაოდ აღიარებული, ქვეყნის კონსტიტუციით განმტკიცებული უფლებების ხელყოფა. სახელმწიფო ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მხრიდან მათზე დაკისრებული ფუნქციების სრულყოფილად და ეფექტურად შესრულებისთვის აუცილებელია იმ ძირითადი ხარვეზების აღმოფხვრა, რომლებიც ზემოთ განხილულმა საკითხებმა წარმოაჩინა.

ზოგიერთი საკითხის განხილვისას ასევე წარმოჩენილ იქნა მოქმედი კანონმდებლობის ზოგადი სურათი და გამოვლენილ იქნა სფეროს სისტემური ხარვეზები და ნაკლოვანებები.

არსებულ ხარვეზთაგან გამოსაყოფია განაშენიანების ერთიანი, მოუწესრიგებელი სისტემის არარსებობა და თვითმმართველობის ორგანოებში შექმნილ სხვადასხვა კომისიასა თუ სამუშაო ჯგუფში გაბნეული უფლებამოსილებანი. ამავდროულად სახეზეა, რომ მნიშვნელოვანი წინააღმდეგობებით აღსავსეა სფეროს მომწესრიგებელი საკანონმდებლო ბაზა: ერთი მხრივ, თითქოს რეგლამენტებულია მინის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსებისა და დაშორებათა მანძილების განსაზღვრა, მაგრამ არსებული პრაქტიკისა და საკანონმდებლო აქტების სიღრმისეული შესწავლა ადასტურებს, რომ თვითონ კანონმდებლობაშივეა იმგვარი დათქმები, რომლებიც ძირითად პრინციპებს ეწინააღმდეგება. არსებული ჩანაწერები,

²³ იქვე.

²⁴ დაწვრილებით იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 18 ივლისის განჩინება საქმეზე – №ბს-1015-1007-(კ-11), 1.

სპეციალურ წესს დაქვემდებარებული გზით მიღებულ იქნეს ესა თუ ის დასტური/თანხმობა, ეწინააღმდეგება ზოგად პრინციპებს, აღნიშნული კი ვერ უზრუნველყოფს მოქალაქეთა ინტერესების სრულყოფილად დაცვის მექანიზმებს, რაც, საბოლოოდ, წარმოშობს ექსპერტიზის, სასამართლო დავების და დროში განელილი სხვა პროცესების აუცილებლობას.

დასკვნის სახით შეიძლება ითქვას, რომ კანონმდებლობის დონეზე აუცილებელია ძირეული რეფორმის განხორციელება, სახეზეა არსებული აქტების კოდიფიკაციის აუცილებლობა, რამაც შესაძლოა, უზრუნველყოს სტაბილური განხილული პრობლემური და სადავო საკითხების გადაწყვეტა, თუმცა, ამავდროულად, აუცილებელია, რეფორმების განხორციელებამდე შესაბამისმა ორგანოებმა უზრუნველყონ უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საქმიანობის კანონიერებისა და სამართლიანობის პრინციპების დაცვით განხორციელება.

ბიბლიოგრაფია

1. საქართველოს კონსტიტუცია, 25/08/1995.
2. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, 15/07/1999.
3. საქართველოს კანონი „სივრცითი მონყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“, 24/06/2005.
1. საქართველოს კანონი „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“, 18/07/2005
2. „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“, საქართველოს მთავრობის დადგენილება, 24/03/2009.
3. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“, №14-39 გადაწყვეტილება, 27/05/20016.
4. საქართველოს ორგანული კანონი „ადგილობრივი თითმმართველობის კოდექსი“, 19/02/2014.
5. იზორია ლ., კორკელია კ., კუბლაშვილი კ., ხუბუა გ., საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარები, ადამიანის ძირითადი უფლებანი და თავისუფლებანი, თბ., 2005, 146.
6. ტურავა პ., სამშენებლო სამართლის ძირითადი ცნებები და ინსტიტუტები, ჟურნ. „სამართლის ჟურნალი“ №2, 2009, 121, 122, 123.
7. გეგენავა დ., სამშენებლო სამართალი და მისი სამართლებრივი ბუნება, ჟურნ. „სარჩევი“, 1(2), 2011, 24-32.
8. ნიკაური ბ., ქალაქმშენებლობა (სამშენებლო დაგეგმვა) სამშენებლო სამართალში, ჟურნ. „სარჩევი“, თბ., 2011, 39.
9. ნიკაური ი., მშენებლობის ნებართვის გაცემის ადმინისტრაციული წარმოების პრობლემატიკა, ადმინისტრაციული სამართლის პრობლემები, რედ. გიორგაძე ლ., დავით ბატონიშვილის სამართლის ინსტიტუტი, თბ., 2013, 122-123.
10. ყალიჩავა კ. მშენებლობის სამართალი, ხუბუა გ., ზომერმანი კ.პ. (რედ), საჯარო მმართველობის სამართლებრივი საფუძვლები, თსუ-ის ადმინისტრაციულ მეცნიერებათა გამოცემები, თბ., 2016, ტ.3. 270, 271, 272, 273, 299.
11. ყალიჩავა კ. სამშენებლო საქმიანობის დასაშვებობის კონტროლი საქართველოში (რეფორმის საჭიროება და პერსპექტივები), ჟურნ „ადმინისტრაციული სამართალი“, რედ. კოპალეიშვილი მ., ტ.2, თბ., 2016, 93-104.
12. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 18 ივლისის განჩინება საქმეზე – №ბს-1015-1007-(კ-11).