



გ ა დ ა მ ი ნ ი ს ტ რ ა ტ ი ა

ე ბ ა

საქართველოს სახელით

27 ივნისი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა

კოლეგია

მოსამართლე - ნანა ჭიჭილეიშვილი
სხდომის მდივანი - ნათია ფურელიანი

მოსარჩელე - მა-----ია;

წარმომადგენელი - ია-----ია; კობ-----ი;

მოპასუხე - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;

წარმომადგენელი - მა-----ი;

მოპასუხე - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების
სამინისტრო

წარმომადგენელი - მა-----ი;

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა;

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 27 ივნისის N5----- ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2018 წლის 20 მარტის წლის N1----- ბრძანება.

1.3. დაევალოს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, მოსარჩელის 2017 წლის 18 ივლისის N6----/ფ განცხადების დაკმაყოფილებასთან დაკავშირებით.

მოსარჩელის განმარტებით, მა-----ია 1995 წლიდან ფლობს და-----
-----ში მდებარე 537 კვ.მ, ს.კ. 8----- მიწის ნაკვეთს და მასზე
არსებულ შენობა-ნაგებობას. არ გააჩნია სხვა საცხოვრებელი ადგილი.
მოსარჩელემ სურვილი გამოხატა, მოეხდინა მის სარგებლობაში არსებული
მიწის ნაკვეთის ლეგალიზაცია, რისთვისაც აუცილებელ პირობას
წარმოადგენდა დაკავებული მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონის ცვლილება.
თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების
საკითხთა საბჭოს 10.11.2016 წლის N-- სხდომაზე მა-----იას თანხმობა
მიეცა დაკავებული მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონის სტატუსის შეცვლაზე.
მოსარჩელეს ეცნობა, რომ საკითხზე უნდა ემსჯელა თბილისის
მუნიციპალიტეტის საკრებულოს. აღნიშნულის შემდეგ, სახელმწიფო ქონების
ეროვნულმა სააგენტომ 27.07.2017 წლის N5----- აქტით უარი უთხრა ს.კ. 8-----
- მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის შეცვლაზე, რაც დაადასტურა
ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრომ 20.03.2018 წლის N1-----
ბრძანებით. მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ მოპასუხეთა მიერ გამოცემული აქტები
წარმოადგენს მოსარჩელის უფლების რეალიზაციისთვის ხელისშემშლელ
გარემოებას, რაც ეწინააღმდეგება „ფიზიკური და კერძო სამართლის
იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის
ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონს.
მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ სადავო აქტების მიღებისას სრულყოფილად არ იქნა
შესწავლილი საქმისთვის მნიშვნელოვანი გარემოებები, რის საფუძველზეც
ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტები და ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდეს სსიპ სახელმწიფო ქონების
ეროვნულ სააგენტოს.

2. მხარეთა პოზიციები

2.1. მოპასუხის პოზიცია

2.1.1. მოპასუხე - სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ წარმოდგენილი
შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ უძრავი ნივთი, მდებარე თბი--
-----, ს.კ. 8-----, რეგისტრირებულია სახელმწიფოს
საკუთრების უფლებით. ვინაიდან საკუთრება და მისგან გამომდინარე
უფლებები კერძოსამართლებრივი ხასიათისაა, მესაკუთრე შესაბამისად თავად
წყვეტს საკითხს მის საკუთრებაში არსებული ქონების მართვისა და
განკარგვისთვის, მათ შორის ფუნქციური ზონის ცვლილებაზე თანხმობის
გაცემის თაობაზე. სადავო ქონება ხვდება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის
ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესის მე-15

მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ ლანდშაფტურ-სარეკრიაციო ზონაში (ლსზ), რაც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ არსებულ ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიას. აღნიშნულის გათვალისწინებით, საჯარო ინტერესი კერძო ინტერესზე უფრო მაღალია. სწორედ ამიტომ, სააგენტომ მიზანშეწონილად არ მიიჩნია თანხმობა გაეცა ს.კ. 8-----ით რეგისტრირებულ უძრავი ქონების ფუნქციური ზონის ცვლილებაზე. მოპასუხე განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში მხარემ ვერ დაასაბუთა, თუ რატომ უნდა იქნეს კერძო ინტერესი მიჩნეული საჯარო ინტერესზე უპირატესად, რომელიც პირდაპირ კავშირშია სახელმწიფოს ვალდებულებასთან, შეინარჩუნოს როგორც ქალაქის საზღვრებში, ისე მის საზღვრებს გარეთ ბუნებრივი ლანდშაფტი ან/და ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტი.

2.1.2. მოპასუხე- საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების

სამ
ინი
სტრ
ოს

წერილობითი შესაგებელი სასამართლოში არ წარმოუდგენია, ხოლო სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებული წარმომადგენელი არ დაეთანხმა სარჩელს და მოითხოვა მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. მა-----ია არის სოციალურად დაუცველი პირი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიანი ბაზიდან ამონაწერი, მომზადების თარიღი: 30.03.2018 წ (ს.ფ. 12);

3.1.2. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, არასასფოლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. თბი-----, ს.კ. 8-----, დაზუსტებული ფართობი 537 კვ.მ, საკუთრების უფლებით 2013 წლის 02 აპრილიდან რეგისტრირებულია სახელმწიფოს სახელზე. კერძოდ, სახელმწიფოს საკუთრებაშია სართული 1-ის ბინა N3 (58.23 კვ.მ, ს/კ 8-----.01.003) და სართული 2-ის ბინა N4 (66.04 კვ.მ, ს.კ 8-----.01.004).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 18.05.2017 წ (ს.ფ. 93-94);

3.1.3. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის ზონალური საბჭოს 2016 წლის 21 ოქტომბრის N2921120 გადაწყვეტილებით, მა-----იას თანხმობა მიეცა ქ. თბილისში, მთაწმინდის რაიონში, დაბა კოჯო-----ში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 8-----) ფუნქციური ზონის ცვლილებაზე. ამავე გადაწყვეტილებით დადგინდა, რომ გაეწიოს რეკომენდაცია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერს, წარუდგინოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს, განიხილოს საკითხი ქ. თბილისში, მთაწმინდის რაიონში, დაბა კოჯო-----ში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 8-----) ფუნქციური ზონის სახეობა ლანდშაფტურ-სარეკრიაციო ზონის საცხოვრებელ ზონა 1-ით შეცვლის თაობაზე და მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თბილისის არქიტექტურის სამსახურის ზონალური საბჭოს 2016 წლის 21 ოქტომბრის N2921120 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 52-53);
- ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 10.11.2016 წლის სხდომის N-- ოქმი (ს.ფ. 54-57);

3.1.4. სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 06 დეკემბრის N QN-----0 გადაწყვეტილებით, განმცხადებელ მა-----იას ეცნობა, რომ 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებას და შესაბამისად, მისი ფუნქციური ზონის ცვლილებაზე თანხმობის გაცემა სცილდება სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს უფლებამოსილების ფარგლებს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 06 დეკემბრის N QN-----0 გადაწყვეტილება (ს.ფ. 58);

3.1.5. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 12 დეკემბრის N2----- წერილით მა-----იას 2016 წლის 21 ოქტომბრის N AR1----- განცხადების პასუხად ეცნობა, რომ ვინაიდან მის მიერ სრულყოფილად იქნა წარმოდგენილი საბჭოს მიერ მოთხოვნილი დოკუმენტაცია, საკითხი შემდგომი განხილვისთვის წარდგენილ იქნება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სხდომაზე, რომლის საბოლოო გადაწყვეტილების შესახებ არქიტექტურის სამსახური დამატებით აცნობებდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 12 დეკემბრის N2----- წერილით (ს.ფ. 50-51);

3.1.6. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის

ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 26 დეკემბრის N5-- ოქმის 57-ე საკითხით, მა-----იას მიერ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე (ქ. თბილისი, დაბა კოჯორი) საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის განხილვა გადაიდო ზონის ცვლილებამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 26 დეკემბრის N5-- ოქმის 57-ე საკითხი (ს.ფ. 84-87);

3.1.7. 2017 წლის 15 მაისს მა-----იამ განცხადებით მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა თბილისში, დაბა-----ში ს.კ. 8----- უძრავი ქონების ფუნქციური ზონის ცვლილებაზე თანხმობის გაცემა.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 31 მაისის N5----- წერილით მა-----იას 2017 წლის 15 მაისის განცხადების პასუხად ეცნობა, რომ სააგენტო იმსჯელებს წერილში დასმულ საკითხზე მას შემდეგ, რაც განმცხადებელი წარმოადგენს დასაბუთებულ მოთხოვნას ფუნქციური ზონის ცვლილების თაობაზე, ასევე სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რეგისტრირებული მონაცემების მიხედვით ინფორმაციას თანამესაკუთრების შესახებ, სადაც ყველა თანამესაკუთრების ფართი დაზუსტებული იქნება შესაბამისი უფლების დამდგენი დოკუმენტით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მა-----იას 15.05.2017 წლის განცხადება (ს.ფ. 49);

- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 31 მაისის N5----- წერილი (ს.ფ. 82);

3.1.8. სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 22 მაისის N3----- გადაწყვეტილებით, 2016 წლის 21 ოქტომბრის N AR1----- განცხადების პასუხად მა-----იას ეცნობა, რომ საკითხი განხილულ იქნა ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 10.11.2016 წლის N-- სხდომაზე, რომლის დასკვნის საფუძველზე თანხმობა მიეცა ქ. თბილისში, მთაწმინდის რაიონში, დაბა კოჯო-----ში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 8-----) ფუნქციური ზონის სახეობა ლანდშაფტურ-სარეკრიაციო ზონის საცხოვრებელ ზონა 1-ით შეცვლის თაობაზე. განმცხადებელს ეცნობა, რომ ვინაიდან მის დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 8-----) თანამესაკუთრედ ფიქსირდება სახელმწიფო, საჭიროა წარმოდგენილ იქნეს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თანხმობა ფუნქციური ზონის ცვლილებასთან დაკავშირებით, რის შემდგომაც არქიტექტურის სამსახურს ექნება

შესაძლებლობა საკითხი შემდგომი განხილვისთვის წარუდგინოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 22 მაისის N3----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 63-64);

3.1.9. 2017 წლის 09 ივნისის მა-----იამ განცხადებით მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა, სააგენტომ გასცეს თანხმობა N8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების ფუნქციური ზონის ცვლილებაზე.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 27 ივნისის N5----- წერილით მა-----იას 2017 წლის 09 ივნისის განცხადების პასუხად ეცნობა, რომ სააგენტოს მიზანშეწონილად არ მიაჩნია (წინააღმდეგია) გასცეს თანხმობა N8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების ფუნქციური ზონის ცვლილების საკითხთან დაკავშირებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მა-----იას 09.06.2017 წლის განცხადება (ს.ფ. 83)
- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 27 ივნისის N5----
-- წერილი (ს.ფ. 89);

3.1.10. 2017 წლის 18 ივლისის მა-----იამ განცხადებით მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა, სააგენტომ გასცეს თანხმობა, ქ. თბილისში, და-----ში არსებული 537 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს.კ. N8-----) ფუნქციური ზონის სახეობა - ლანდშაფტურ-სარეკრიაციო, შეიცვალოს საცხოვრებელი ზონა N1-ით.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 27 ივლისის N5-----
- წერილით მა-----იას 2017 წლის 18 ივლისის განცხადების პასუხად ეცნობა, რომ სააგენტოს მიზანშეწონილად არ მიაჩნია (წინააღმდეგია) გასცეს თანხმობა N8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების ფუნქციური ზონის ცვლილების საკითხთან დაკავშირებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მა-----იას 18.07.2017 წლის განცხადება (ს.ფ. 90-91)
- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 27 ივლისის N5---
--- წერილი (ს.ფ. 28)

3.1.11. 2017 წლის 29 აგვისტოს მა-----იამ ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს და მოითხოვა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 27

ივლისის N5----- წერილის ბათილად ცნობა და სააგენტოსთვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება, მა-----იას 2017 წლის 18 ივლისის N6----/ფ განცხადების დაკმაყოფილებასთან დაკავშირებით.

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2018 წლის 20 მარტის N1----- ბრძანებით, არ დაკმაყოფილდა მა-----იას 2017 წლის 29 აგვისტოს N1----- ადმინისტრაციული საჩივარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მა-----იას 29.08.2017 წლის განცხადება (ს.ფ. 121-122)
- საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2018 წლის 20 მარტის N1----- ბრძანება (ს.ფ. 13-18)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ არ არსებობს **მა-----იას** სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. 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“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-

სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური 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, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 27 ივლისის N5----- - გადაწყვეტილება და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2018 წლის 20 მარტის წლის N1----- ბრძანება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს, რომელთა კანონშესაბამისობაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში და დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს გასაჩივრებული აქტის შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, ასევე, სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

6.2. „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“).

6.3. სასამართლო მიუთითებს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ პირველ მუხლზე, რომლის თანახმად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები (შემდგომში – განაშენიანების რეგულირების წესები) შედგენილია „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ტექნიკური რეგლამენტის დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილების (შემდგომში – განაშენიანების ძირითადი დებულებები) მოთხოვნათა შესაბამისად, წარმოადგენს რა ქალაქთმშენებლობითი რეგულირების სისტემის ნაწილს, არეგულირებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის (შემდგომში – თბილისი) ტერიტორიებისათვის ქალაქთმშენებლობის სპეციფიკურ სამართლებრივ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ამ სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს.

6.4. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-15 მუხლის პირველ 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); ამავე მუხლის მე-2 პუნქტი განსაზღვრავს თბილისის ტერიტორიაზე შემდეგ ზოგად ფუნქციური ზონებს, კერძოდ: **ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ) — მოიცავს, როგორც წესი, თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ არსებულ ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიას;** სასოფლო-სამეურნეო ზონა (სოფზ) — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს; **სარეკრეაციო ზონა (რზ) — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ან/და გასართობ-დასასვენებელ ტერიტორიებს; სპეციალური ზონა (სპეცზ) — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ სპეციალური გამოყენების ტერიტორიებს (მაგ.: სასწავლო/სამეცნიერო-კვლევითი; სამედიცინო; სასაფლაო; სამხედრო დანიშნულების ტერიტორიები); საცხოვრებელი ზონა (სზ) — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების ტერიტორიებს;**

სატრანსპორტო ზონა (ტზ) — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ გზებს/ქუჩებს, მიმდებარე ტერიტორიებს ან/და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილ ტერიტორიებს; საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ) — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საქმიანი, კომერციული და სხვა საზოგადოებრივი გამოყენების ტერიტორიებს; სამრეწველო ზონა (ს) — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ სამრეწველო გამოყენების ან/და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე ნივთიერებების მართვისთვის განკუთვნილ ტერიტორიებს; სანიტარიული ზონა (საზზ) — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ათროპოგენური ან/და ბუნებრივი გზით ხე-ნარგავებით გაშენებულ გამწვანებულ ტერიტორიებს, გააჩნია გარემოს გამაჯანსაღებელი ფუნქცია და სხვა ტერიტორიებს იცავს მავნე ზემოქმედებისაგან; სატყეო ზონა — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ არსებულ სახელმწიფო ტყის ან/და სახელმწიფო ტყის ფონდის ტერიტორიას, ხოლო ამავე მუხლის, მე-5 პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) არის დაბალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს მხოლოდ არსებულ/დაგეგმილ სასოფლო-სააგარაკო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არასასოფლო-სამეურნეო ან/და საკარმიდამო გამოყენების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ 2017 წლის 15 მაისს მა-----
—იამ განცხადებით მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა თბილისში, დაბა-----ში ს.კ. 8----- უძრავი ქონების ფუნქციური ზონის ცვლილებაზე თანხმობის გაცემა.

დადგენილია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 31 მაისის N5----- წერილით მა-----იას 2017 წლის 15 მაისის განცხადების პასუხად ეცნობა, რომ სააგენტო იმსჯელებს წერილში დასმულ საკითხზე მას შემდეგ, რაც განმცხადებელი წარმოადგენს დასაბუთებულ მოთხოვნას ფუნქციური ზონის ცვლილების თაობაზე, ასევე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს რეგისტრირებული მონაცემების მიხედვით ინფორმაციას თანამესაკუთრეების შესახებ, სადაც ყველა თანამესაკუთრეების ფართი დაზუსტებული იქნება შესაბამისი უფლების დამდგენი დოკუმენტით.

დადგენილია, რომ 2017 წლის 09 ივნისს მა-----იამ კვლავ მიმართა განცხადებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა, N8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის ცვლილებაზე თანხმობის გაცემა, ამასთან განცხადებაში მიუთითა, რომ მან მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში არსებულ მიწის

ლეგალიზების სამსახურს, მის მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე ლეგალიზაციის მოთხოვნით. კომისიის მიერ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება (სხდომის ოქმი N5--), რომლითაც განმცხადებელს მოეთხოვა წარედგინა ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის გადაწყვეტილება ზონის ცვლილებასთან დაკავშირებით.

ამასთან, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. თბი-----, ს.კ. 8-----, დაზუსტებული ფართობი 537 კვ.მ, საკუთრების უფლებით 2013 წლის 02 აპრილიდან რეგისტრირებულია სახელმწიფოს სახელზე. კერძოდ, სახელმწიფოს საკუთრებაშია სართული 1-ის ბინა N3 (58.23 კვ.მ, ს/კ 8-----.01.003) და სართული 2-ის ბინა N4 (66.04 კვ.მ, ს.კ 8-----.01.004).

თბილისის არქიტექტურის სამსახურის ზონალური საბჭოს 2016 წლის 21 ოქტომბრის N2921120 გადაწყვეტილების თანახმად, მა-----იას თანხმობა მიეცა ქ. თბილისში, მთაწმინდის რაიონში, დაბა კოჯო-----ში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 8-----) ფუნქციური ზონის ცვლილებაზე. ამავე გადაწყვეტილებით დადგინდა, რომ რეკომენდაცია გაეწიოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერს, წარუდგინოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს, განიხილოს საკითხი ქ. თბილისში, მთაწმინდის რაიონში, დაბა კოჯო-----ში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 8-----) ფუნქციური ზონის სახეობა ლანდშაფტურ-სარეკრიაციო ზონის საცხოვრებელ ზონა 1-ით შეცვლის თაობაზე და მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება.

სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 06 დეკემბრის N QN-----0 გადაწყვეტილებით, განმცხადებელ მა-----იას ეცნობა, რომ 8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებას და შესაბამისად, მისი ფუნქციური ზონის ცვლილებაზე თანხმობის გაცემა სცილდება სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს უფლებამოსილების ფარგლებს.

თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 12 დეკემბრის N2----- წერილით მა-----იას 2016 წლის 21 ოქტომბრის N AR1----- განცხადების პასუხად ეცნობა, რომ ვინაიდან მის მიერ სრულყოფილად იქნა წარმოდგენილი საბჭოს მიერ მოთხოვნილი დოკუმენტაცია, საკითხი შემდგომი განხილვისთვის წარდგენილ იქნება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სხდომაზე, რომლის საბოლოო გადაწყვეტილების შესახებ არქიტექტურის სამსახური დამატებით აცნობებდა.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 26 დეკემბრის N5-- ოქმის 57-ე საკითხით, მა-----იას მიერ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე (ქ.

თბილ-----რი) საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის განხილვა გადაიდო ზონის ცვლილებამდე.

სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 22 მაისის N3----- გადაწყვეტილებით, 2016 წლის 21 ოქტომბრის N AR1----- განცხადების პასუხად მა-----იას ეცნობა, რომ საკითხი განხილულ იქნა ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 10.11.2016 წლის N-- სხდომაზე, რომლის დასკვნის საფუძველზე თანხმობა მიეცა ქ. თბილისში, მთაწმინდის რაიონში, დაბა კოჯო----- --ში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 8-----) ფუნქციური ზონის სახეობა ლანდშაფტურ-სარეკრიაციო ზონის საცხოვრებელ ზონა 1-ით შეცვლის თაობაზე. განმცხადებელს ეცნობა, რომ ვინაიდან მის დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 8-----) თანამესაკუთრედ ფიქსირდება სახელმწიფო, საჭიროა წარმოდგენილ იქნეს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თანხმობა ფუნქციური ზონის ცვლილებასთან დაკავშირებით, რის შემდგომაც არქიტექტურის სამსახურს ექნება შესაძლებლობა საკითხი შემდგომი განხილვისთვის წარუდგინოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 27 ივნისის N5----- წერილით მა-----იას 2017 წლის 09 ივნისის განცხადების პასუხად ეცნობა, რომ სააგენტოს მიზანშეწონილად არ მიაჩნია (წინააღმდეგია) გასცეს თანხმობა N8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების ფუნქციური ზონის ცვლილების საკითხთან დაკავშირებით.

დადგენილია, რომ 2017 წლის 18 ივლისს მა-----იამ განცხადებით მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა, ქ. თბილისში, და-----ში არსებული 537 კვ.მ ლანდშაფტურ-სარეკრიაციო მიწის ნაკვეთის (ს.კ. N8-----) ფუნქციური ზონის სახეობის საცხოვრებელი ზონა N1-ით შეცვლის თაობაზე თანხმობის გაცემა.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 27 ივლისის N5----- - გადაწყვეტილებით მა-----იას 2017 წლის 18 ივლისის განცხადების პასუხად ეცნობა, რომ სააგენტოს მიზანშეწონილად არ მიაჩნია (წინააღმდეგია) გასცეს თანხმობა N8----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების ფუნქციური ზონის ცვლილების საკითხთან დაკავშირებით.

6.5. სასამართლო მიუთითებს, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 1.1 მუხლზე, რომლის თანახმად, ეს კანონი აწესრიგებს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს. ამავე მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების მართვასა და განკარგვას ამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა

და მდგრადი განვითარების სამინისტროს (შემდგომ - სამინისტრო) სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო (შემდგომ - ქონების სააგენტო). ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონება არის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მოძრავი და უძრავი ნივთები, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, ამავე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ქონების განკარგვა ხორციელდება სახელმწიფო ქონების თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემის, პრივატიზების, მართვის უფლებით გადაცემის, რეალიზაციის, ლიზინგის ფორმით გაცემის, განაწილებისა და განადგურების ფორმით საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

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

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65¹ მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, კერძოსამართლებრივ ურთიერთობებში ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებს, როგორც სამოქალაქო სამართლის სუბიექტი.

6.6. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად კი, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ან სხვა სახის ქმედება, რომელიც იწვევს ადამიანის საქართველოს კონსტიტუციით მინიჭებული უფლებების ან თავისუფლებების შეზღუდვას, დაიშვება მხოლოდ საქართველოს კონსტიტუციის მეორე თავის შესაბამისად, კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა. სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული.

ზემოაღნიშნული ნორმების განმარტებიდან გამომდინარე ნათელია, რომ

ადმინისტრაციულმა ორგანომ ყოველმხრივ უნდა გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიაჩნია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიღება მოხდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით, კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის შესაბამისად და მხოლოდ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და ფაქტების დადასტურების შემდეგ იქნა მიღებული გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 27 ივლისის N5----- გადაწყვეტილება, მოსარჩელე მხარემ კი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლით განსაზღვრული მოთხოვნების შესაბამისად, ვერ დაასაბუთა, თუ რატომ ეწინააღმდეგება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება კანონს და კონკრეტულად რა გარემოება არ იქნა გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, რომლის გამოკვლევისა და დადგენის შემთხვევაში, შესაძლებელი იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილების მიღება, რის გამოც მა-----იას სარჩელი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 27 ივლისის N5----- ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსათვის ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალებაზე უსაფუძვლოა და მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

სასამართლო დამატებით ყურადღებას ამახვილებს მოსარჩელე მხარის განმარტებაზე იმასთან დაკავშირებით, რომ იგი 1995 წლიდან ფლობს და-----ში მდებარე 537 კვ.მ, ს.კ. 8----- მიწის ნაკვეთს და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობას. არ გააჩნია სხვა საცხოვრებელი ადგილი. მოსარჩელემ სურვილი გამოხატა, მოეხდინა მის სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ლეგალიზაცია, რისთვისაც აუცილებელ პირობას წარმოადგენდა დაკავებული მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონის ცვლილება. შესაბამისად, მოსარჩელე მხარე თავის მოთხოვნას აფუძნებს სწორედ იმ გარემოებას, რომ მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონის სტატუსი - ლანდშაფტურ-სარეკრიაციო ზონა უქმნის დაბრკოლებას, რათა ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ უღიაროს საკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთზე.

ზემოხსენებული სამართლებრივი ნორმებისა და საქმეზე დადგენილი

ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მხოლოდ ის დასაბუთება, რომ მოსარჩელეს სურს საკუთრების უფლების აღიარება სადავო მიწის ნაკვეთზე, არ ავალდებულებდა მოპასუხე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს, გაეცა თანხმობა მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე (ს.კ 8-----) ფუნქციური ზონის ცვლილების საკითხთან დაკავშირებით, რამეთუ მხარის მიერ ვერც ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში და ვერც სასამართლოში საქმის განხილვის ეტეპაზე ვერ იქნა დასაბუთებული, თუ რატომ უნდა იქნეს კერძო ინტერესი მიჩნეული საჯარო ინტერესზე უპირატესად, რომელიც პირდაპირ კავშირშია სახელმწიფოს ვალდებულებასთან, შეინარჩუნოს როგორც ქალაქის საზღვრებში, ისე მის საზღვრებს გარეთ ბუნებრივი ლანდშაფტი ან/და ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტი.

სასამართლო დამატებით მიუთითებს, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ლ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, დისკრეციული უფლებამოსილება არის უფლებამოსილება, რომელიც ადმინისტრაციულ ორგანოს ან თანამდებობის პირს ანიჭებს თავისუფლებას საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან შეარჩიოს ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება. ამავე კოდექსის მე-6 მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია განახორციელოს დისკრეციული უფლებამოსილება მხოლოდ იმ მიზნით, რომლის მისაღწევადაც მინიჭებული აქვს ეს უფლებამოსილება. ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციული უფლებამოსილება წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს სამართლებრივად შებოჭილ თავისუფლებას, ვინაიდან აღნიშნული ისეთი უფლებამოსილებაა, რომელიც ერთის მხრივ, კანონმდებლობით არ არის შეზღუდული კონკრეტული მოწესრიგებით, თუმცა შეზღუდულია კანონით დადგენილი ნორმის მიზნითა და ფარგლებით. ამასთან, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში მიღებული გადაწყვეტილების სრული სასამართლო კონტროლი გამოიწვევდა ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობის არაეფექტურობას, სასამართლო კონტროლის მოცულობა შეზღუდულია იმ გარემოებების შემოწმებით, არსებობდა თუ არა დაშვებული შეცდომა დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებაში და ამგვარი შეცდომის თავიდან აცილების შემთხვევაში, სხვაგვარი გადაწყვეტილების მიღების ალბათობა. მოცემული დანაწესი, სასამართლოს მოსაზრებით, აუცილებლად გულისხმობს დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში მიღებული გადაწყვეტილების დასაბუთების სავალდებულობას, ვინაიდან მხოლოდ აღნიშნულით არის შესაძლებელი, გაირკვეს, მიღებულ იქნა თუ არა უშეცდომო გადაწყვეტილება.

ამასთან, ადმინისტრაციული ორგანოს დისკრეციულ უფლებამოსილებას ადგენს კანონმდებელი და ამით ის ადმინისტრაციულ ორგანოს აძლევს შესაძლებლობას, მიიღოს გადაწყვეტილება საკუთარი პასუხისმგებლობით გაითვალისწინოს კანონის ნორმის მიზნები და კონკრეტული გარემოებები. **დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელების პროცესში აუცილებელია ყურადღება მიექცეს საჯარო და კერძო ინტერესების პროპორციულობის პრინციპს,** რაც იმას გულისხმობს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ არსებული საშუალებებიდან უნდა გამოიყენოს ის, რომელიც ყველაზე ნაკლებად ზიანის მომტანია პირის კანონიერი ინტერესებისა და უფლებებისათვის. დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკისრება განსაკუთრებული პასუხისმგებლობა, რა დროსაც ყველა შესაძლებლობა უნდა გამოიყენოს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში საუკეთესო გადაწყვეტილების მისაღებად. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-7 მუხლი იმპერატიულად ადგენს დისკრეციული უფლებამოსილების საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საჯარო და კერძო ინტერესების პროპორციულობის დაცვის ვალდებულებას.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ თავისი კომპეტენციის გათვალისწინებით, კანონმდებლობის შესაბამისად, დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, სწორედ საჯარო და კერძო ინტერესების პროპორციულობის პრინციპის დაცვის საფუძველზე მიიღო გადაწყვეტილება, რომლითაც არ დააკმაყოფილა მოსარჩელის მოთხოვნა უძრავი ქონების ფუნქციური ზონის ცვლილებასთან დაკავშირებით.

6.7. მოსარჩელის ერთ-ერთ მოთხოვნას წარმოადგენს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2018 წლის 20 მარტის N1----- ბრძანების ბათილად ცნობა, რომლითაც მა-----იას ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელი ასევე არ უნდა დაკმაყოფილდეს, კერძოდ:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ბათილად ცნობს მისი გამომცემი ადმინისტრაციული ორგანო, ხოლო საჩივრის ან სარჩელის შემთხვევაში – ზემდგომი ადმინისტრაციული ორგანო ან სასამართლო. ამავე კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად, თუ ამ თავით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული 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. ამავე 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.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში საჩივრის განმხილველმა ორგანომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის შემდეგ მიიღო გადაწყვეტილება საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და შესაბამისად, არ არსებობს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 2018 წლის 20 მარტის N1----- ბრძანების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

6.8. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60¹-ე მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. 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.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება, ხოლო მოსარჩელის მიერ სასამართლოში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3 მუხლის შესაბამისად ვერ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურებოდა, რომ სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემის შემთხვევაში ადგილი ჰქონდა კანონით დადგენილი ისეთი პროცედურული ნორმების არსებით დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც ზემოაღნიშნულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მაყვა-----იას სარჩელი უსაფუძვლოა, რადგან ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან, რის გამოც მა-----იას სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად კი, თუ ორივე მხარე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, მაშინ სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე რეგისტრირებულია სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტისა და „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი

პუნქტის „მ1“ ქვეპუნქტის თანახმად, გათავისუფლებული არის სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან. შესაბამისად, მოსარჩელის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილი არ არის. ამასთან, სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს. რაც შეეხება მოპასუხეს, „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, იგი ასევე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან. ამდენად, არ არსებობს სამართლებრივი საფუძველი მხარეებზე სახელმწიფო ბაჟის დაკისრებისა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, 22-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მა-----იას სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში(მდებარე: ქ.თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის გამზირი №7ა), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის (მდებარე: ქ.თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. №6) მეშვეობით.

**მოსამართლე
ჭიჭილეიშვილი**

ნანა