

საქმე №3-----

საქმე №3/4783-18



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

29 იანვარი, 2019 წელი

ქ. თბილ---

თბილ---ს საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ლეილა გოგიშვილი
სხდომის მდივანი - ანა მგელაძე

მოსარჩელე - ე-----ი

წარმომადგენელი - მ-----ი

მოპასუხე - ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო
წარმომადგენელი - ი-----ი

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა, ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის
დავალება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის სსიპ
ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 04 მაისის №Q-----
გადაწყვეტილება;

1.2. დაევალოს ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის
სააგენტოს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი,
რომლითაც გაუქმდება ქ. თბილისში, ს-----, ,-----
-- მდებარე, №7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის
ნაკვეთზე რეგისტრირებული შეზღუდვა და ე-----ს მიეცემა
უფლება, აწარმოოს 4 მ-მდე ღობის მშენებლობა ამ მიწის ნაკვეთის
დასავლეთის მხარეს, სადაც გვერდის ზომა არის 8,4 მეტრი.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე - ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია კანონმდებლობის სრული დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. ქ. თბილისში, ს-----, ,----- მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №7-----, 2006 წლის 14 ნოემბრიდან საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ე-----ის სახელზე. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება - სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 1500.00კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 7--1--17.288.

ქ. თბილისში, ლ---, ,----- მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №7-----, 2015 წლის 28 დეკემბრიდან საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ე-----ის სახელზე. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება - სასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 1500.00კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 7--1--9--3--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 10.09.2016 (ს.ფ. 20-21);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 05.07.2016 (ს.ფ. 18-19).

3.2. ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ 2015 წლის 10 ნოემბერს მიღებულ იქნა №0----- ბრძანება ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული განსაზღვრული უძრავი ქონების ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ. აღნიშნული ბრძანების დანართის თანახმად, ქ. თბილისში, ლ---ს ტერიტორიაზე, „----- მდებარე 376 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (ს/კ: №7-----, სარეკრეაციო ზონა (რზ-3)), საწყისი ფასი განისაზღვრა 7520 ლარით, ხოლო ბიჯი - 226 ლარით. აუქციონის დაწყების დროდ განისაზღვრა 2015 წლის 11 ნოემბერი 12:00 საათი, ხოლო დასრულების დროდ - 2015 წლის 20 ნოემბერი, 17:00 საათი. ამავე დანართის თანახმად, განვითარების პირობაში მითითებულ იქნა შეზღუდვა: „**დარეგისტრირებული კონფიგურაციით მშენებლობის უფლების გარეშე**“. ამასთან, აუქციონში გამარჯვებულს სრული საპრივატიზებო თანხა უნდა გადაეხადა ხელშეკრულების გაფორმებიდან 15 კალენდარული დღის ვადაში.

3.3. დადგენილია, რომ ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული განსაზღვრული უძრავი ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ ინფორმაცია, სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე გამოქვეყნდა 2016 წლის 11 ნოემბერს, ხოლო სსიპ ქონების მართვის სააგენტოში 2015 წლის 20 ნოემბერს გამართულ ელექტრონულ აუქციონზე გამარჯვებული გახდა ე-----ი და სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ გაიცა №ე-2----- აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი (ადმინისტრაციული დაპირება).

3.4. 2015 წლის 30 ნოემბერს, აუქციონში გამარჯვებულ პირთან, ე----- -თან გაფორმდა №ე-2----- ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ირკვევა, რომ სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ ჩატარებულ №2-- აუქციონზე №13 ლოტზე მის მიერ შეთავაზებული ფასის (7746 ლარის) საფუძველზე ის გამოვლინდა გამარჯვებულად და საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსისა“ და ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 22 დეკემბრის №19-72 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების წესის“ მოთხოვნების შესაბამისად, საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემის შემდგომ საკუთრებაში გადაეცემოდა სოფელ ლ---ს ტერიტორიაზე, ,----- მდებარე მიწის ნაკვეთი (ს/კ: №7-----) ფართობით 376 კვ.მ., სარეკრეაციო ზონა (რზ-3), ხოლო აუქციონში გამარჯვებული ვალდებული იყო აუქციონზე შეძენილი ქონების სრული საპრივატიზებო საფასური - 7746 ლარი გადაეხადა წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 15 კალენდარული დღის ვადაში. ამავე ხელშეკრულებაში მითითებულ იქნა შეზღუდვა: „**დარეგისტრირებული კონფიგურაციით მშენებლობის უფლების გარეშე**“.

3.5. 2015 წლის 20 ნოემბრის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი №ე-2-- ----- ოქმისა და 2015 წლის 30 ნოემბრის №ე-2----- ხელშეკრულების საფუძველზე, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ 2015 წლის 31 დეკემბერს ე-----ის სახელზე გაცემულ იქნა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა №4---, რომლის თანახმად, ამ უკანასკნელს საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, სოფელ ლ---ს ტერიტორიაზე, ,----- მდებარე მიწის ნაკვეთი (ს/კ: №7-----) ფართობით 376 კვ.მ.

შესაბამისად, ქ. თბილისში, ს-----, ,----- მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით: №7-----, 2016 წლის 11 იანვრიდან საკუთრების უფლებით აღირიცხა ე-----ის სახელზე. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება - არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 376-00კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2015 წლის

- 10 ნოემბრის №0----- ბრძანება და ბრძანების დანართი (ს.ფ. 122-123);
- ინფორმაცია ვებ-გვერდზე გამოქვეყნების შესახებ (ს.ფ. 124-125);
 - 2015 წლის 20 ნოემბრის აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი (ადმინისტრაციული დაპირება) №ე-2----- (ს.ფ. 126);
 - ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2015 წლის 30 ნოემბრის პირობებით გამოცხადებული აუქციონის ხელშეკრულება №ე-2----- (ს.ფ. 127-130).
 - 2015 წლის 31 დეკემბრის საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა №4--- (ს.ფ. 131);
 - ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 10.09.2016 (ს.ფ. 16-17).

3.6- 2016 წლის 06 ივნისს ე-----მა №A----- განცხადებით მიმართა ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს და მოითხოვა მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება.

ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 29 ივნისის №2----- გადაწყვეტილებით განმცხადებელს ეცნობა, რომ მის მიერ წარმოდგენილი ესკიზის მიხედვით თბილისში, ვაკის რაიონი, ს-----, „ბურღების მიწის“ ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთების (საკად.კოდი: №7--1--18.286, №7-----, №7-----, №7-----) გეგმის საზღვრების ცვლილება სამსახურს ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით შესაძლებლად მიაჩნდა, თუმცა ვინაიდან ცვლილების კანონთან შესაბამისობაში მოყვანა სცილდებოდა სამსახურის კომპეტენციას, თანდართული ესკიზის მიხედვით ცვლილების რეგისტრაციის განხორციელებაზე შემდგომში უნდა მიემართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის.

3.7. 2016 წლის 30 ივნისს ე-----მა №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე, №7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2016 წლის 05 ივლ---ს №8----- 03 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და განმცხადებელს ეცნობა, რომ წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით იცვლებოდა მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო მიერ დადგენილი ადგილმდებარეობა, შესაბამისად, წარსადგენი იყო კორექტირებული აზომვითი ნახაზი ან/და შესაბამისი ორგანოს (სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს) მიერ გაცემული თანხმობა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის განხორციელებასთან დაკავშირებით.

3.8. სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 15 აგვისტოს №0----- წერილით ე-----ს ეცნობა, რომ სააგენტო არ იყო წინააღმდეგი საჯარო რეესტრში განხორციელებულიყო №7----- საკადასტრო ერთეულზე საზღვრების კორექტირების რეგისტრაცია სსიპ ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის №2----- გადაწყვეტილების შესაბამისად.

3.9. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2016 წლის 10 სექტემბრის რეგისტრაციის შესახებ №8-----14 გადაწყვეტილებით ე-----ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და განხორციელდა №7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 29 ივნისის №2----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 157-158);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2016 წლის 05 ივლ---ს №8----- 03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერების შესახებ (ს.ფ. 159);
- სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 15 აგვისტოს №0----- წერილი (ს.ფ. 160);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2016 წლის 10 სექტემბრის №8----- 14 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ (ს.ფ. 161).

3.10. 2017 წლის 29 აგვისტოს თამარ მოსიაშვილმა №A----- განცხადებით მიმართა ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს და მოითხოვა 4 მ-მდე სიმაღლის მქონე ღობის მშენებლობისთვის ნებართვის გაცემა.

ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 05 სექტემბრის №3----- გადაწყვეტილებით, განმცხადებელს დაუდგინდა ხარვეზი და დაეკალა:

„1. დამატებით წარმოდგენილ იქნას, სიტუაციური გეგმის საფუძველზე შესრულებული გენგეგმა საპროექტო ღობის დატანით და გაბარიტული ზომების მითითებით.

2. წარმოდგენილი დოკუმენტაციით ირკვევა, რომ საპროექტო ღობის შიგნით ექცევა მიწის ნაკვეთზე არსებული ხაზოვანი ნაგებობის კონსტრუქცია (ელ გადამცემი ბოძი), შესაბამისად წარმოსადგენია მესაკუთრის თანხმობა ღობის მოწყობასთან დაკავშირებით.

3. მიწის ნაკვეთზე ს/კ-ით 7----- ფიქსირდება შეზღუდვა დარეგისტრირებული კონფიგურაციით მშენებლობის უფლების გარეშე.

საჭიროა აღნიშნული შეზღუდვის მოხსნა და საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის განახლება”.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 05 სექტემბრის №3----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 25-26).

3.11. 2017 წლის 27 დეკემბერს ე-----მა №Q----- განცხადებით მიმართა ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს და მოითხოვა მის საკუთრებაში არსებულ №7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ვალდებულების შესრულების დადასტურება ან/და შეზღუდვის მოხსნა.

ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 23 იანვრის №Q----- გადაწყვეტილებით, ე-----ს უარი ეთქვა მოთხოვნილი ვალდებულების/შეზღუდვის მოხსნის დადასტურებაზე, ვინაიდან არ იყო შესრულებული 2015 წლის 30 ნოემბრის №ე-2----- ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი; მხარეთა ახსნა-განმარტებები;
- ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 23 იანვრის №Q----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 27).

3.12. 2018 წლის 27 თებერვალს, ე-----მა №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა უძრავი ნივთების გაერთიანების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილ---, ლ---, „ბურღის მიწა”.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2018 წლის 01 მარტის №8----- 03 გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და განმცხადებელს ეცნობა, რომ გასაერთიანებელი მიწის ნაკვეთებიდან ორი იყო სასოფლო, ხოლო ერთი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, ხოლო იმისათვის რომ მომხდარიყო მიწის ნაკვეთების გაერთიანება, უნდა წარედგინა ერთი და იგივე დანიშნულების მქონე მიწის ნაკვეთები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2018 წლის 01 მარტის №8----- 03 გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ (ს.ფ. 29).

3.13. 2018 წლის 06 მარტს, ე-----მა №8----- სარეგისტრაციო

განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულების ცვლილების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: თბილ---, ს-----, „ბურღების მიწა“.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2018 წლის 07 მარტის რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ №8-----03 გადაწყვეტილებით, ე-----ს უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე იმ საფუძველით, რომ კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შეცვლას სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2018 წლის 07 მარტის №8-----03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ (ს.ფ. 28).

3.14. 2018 წლის 23 მარტს ე-----მა №Q----- განცხადებით მიმართა ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს და მოითხოვა მის საკუთრებაში არსებულ №7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე შეზღუდვის გაუქმება იმგვარად, რომ მისცემოდა ფლება, მოეხდინა 4 მ-მდე ღობის მშენებლობა ამ მიწის ნაკვეთის დასავლეთის მხარეს, სადაც გვერდის ზომა შეადგენდა 8,4 მეტრს.

ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 04 მაისის №Q----- გადაწყვეტილებით, ე-----ს ეცნობა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-15 მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება მიწის ნაკვეთის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით შეცვლა. მიწის ნაკვეთის დანიშნულებისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის რეგისტრაციის წესი და პირობები, აგრეთვე მიწის ნაკვეთის დანიშნულების ცვლილების სარეგისტრაციო წარმოების ვადები განისაზღვრება ინსტრუქციით. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მქონე №7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებთან გაერთიანების მიზნით, 2015 წლის 30 ნოემბრის №ე-2----- ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობის შესასრულებლად, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების კატეგორიის შესაცვლელად, უნდა მიემართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ე-----ის 2018 წლის 23 მარტის №Q----- განცხადება (ს.ფ. 133-134);
- ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 04 მაისის №Q----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 30).

3.15. 2018 წლის 12 ივნისს ე-----ის წარმომადგენელმა მ-----მა №1----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის მერიას და მოითხოვა ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 04 მაისის №Q----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 17 სექტემბრის №1----- წერილით საჩივრის ავტორს ეცნობა, რომ ვინაიდან მის მიერ წარდგენილ ადმინისტრაციულ საჩივარში მითითებული საკითი წარმოადგენდა სასამართლოსადმი უწყებრივად ქვემდებარე საქმეს, ადმინისტრაციული ორგანო მოკლებული იყო შესაძლებლობას, განეხილა იგი ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში, რის გამოც საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-80 მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, უკან უბრუნებდა ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის მერიაში 2018 წლის 12 ივნისს წარდგენილ №1----- ადმინისტრაციული საჩივარს თანდართულ მასალებთან ერთად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ე-----ის წარმომადგენლის მ-----ის 2018 წლის 12 ივნისის №1----- ადმინისტრაციული საჩივარი (ს.ფ. 70-73);
- ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 17 სექტემბრის №1----- წერილი (ს.ფ. 68-69).

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალების შესწავლის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ ე-----ის მიერ აღძრული სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

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“ პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის 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, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგი.

მითითებული ნორმის დეფინიციიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 04 მაისის №Q----- გადაწყვეტილება, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტია. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მისი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან და სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

ამასთან, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 23-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით. შესაბამისად, სასამართლომ ასევე უნდა იმსჯელოს გამომდინარეობს თუ არა საქართველოს კანონმდებლობიდან მოსარჩელის მოთხოვნა ახალი აქტის გამოცემის თაობაზე.

6-2. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60¹ მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის 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 მიუთითებს, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლზე, რომლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა. სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული. ამავე კოდექსის 97-ე მუხლით, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია გამოითხოვოს დოკუმენტები, შეაგროვოს ცნობები, მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს, გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები, მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს. აღნიშნული ნორმის განმარტებიდან ჩანს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ყოველმხრივ უნდა გამოიკვლიოს, სწორად შეაფასოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი.

დასახელებულ ნორმათა ანალიზის საფუძველზე, სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და გადაწყვეტილების მიღებისას იმსჯელოს საკითხის იმგვარად გადაწყვეტაზე, რომ არ შეილახოს პირის კანონით გარანტირებული უფლებები, იმისათვის, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად, რათა თავიდან იქნეს აცილებული ადმინისტრაციული ორგანოს წინააღმდეგობრივი და დაუსაბუთებელი დასკვნის საფუძველზე ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ე-----მა 2018 წლის 23 მარტს წარდგენილი №Q----- განცხადებით მიმართა ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს და მოითხოვა მის საკუთრებაში არსებულ №7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის

ნაკვეთზე შეზღუდვის გაუქმება იმგვარად, რომ მისცემოდა უფლება, მოეხდინა 4 მ-მდე ღობის მშენებლობა ამ მიწის ნაკვეთის დასავლეთის მხარეს, სადაც გვერდის ზომა შეადგენდა 8,4 მეტრს.

ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 04 მაისის №Q----- გადაწყვეტილებით, განიხილა რა ე-----ს განცხადება, ეცნობა, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-15 მუხლის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება მიწის ნაკვეთის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით შეცვლა. მიწის ნაკვეთის დანიშნულებისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის რეგისტრაციის წესი და პირობები, აგრეთვე მიწის ნაკვეთის დანიშნულების ცვლილების სარეგისტრაციო წარმოების ვადები განისაზღვრება ინსტრუქციით. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მქონე №7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებთან გაერთიანების მიზნით, 2015 წლის 30 ნოემბრის №ე-2----- ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობის შესასრულებლად, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების კატეგორიის შესაცვლელად, უნდა მიემართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის. ამდენად, სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ, ისე რომ საერთოდ არ შეაფასა მოსარჩელის მოთხოვნის საფუძვლიანობა, არ გამოიკვლია არსებობდა თუ არა განმცხადებლის მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი, განმცხადებელს მიუთითა, რომ მიემართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის მიწის ნაკვეთების გაერთიანების მოთხოვნით. აღნიშნული მითითება გასცა იმ პირობებში, როდესაც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტო პოზიცია მიწის ნაკვეთების გაერთიანებისა და დანიშნულების ცვლილების თაობაზე უკვე ცნობილი იყო., თავად უკვე ჰქონდა გაცემული თანხმობა მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის ცვლილებაზე და მიწის ნაკვეთი, რომელზეც მოსარჩელე ითხოვდა შეზღუდვის მოხსნას უკვე სხვა კონფიგურაციით იყო დარეგისტრირებული.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის 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.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოში წარდგენილი მოთხოვნის გათვალისწინებით (შეზღუდვის მოხსნა იმგვარად, რომ მისცემოდა უფლება, მოეხდინა 4 მ-მდე ღობის მშენებლობა ამ მიწის ნაკვეთის დასავლეთის მხარეს, სადაც გვერდის ზომა შეადგენდა 8,4 მეტრს), სასამართლო მიიჩნევს, რომ სსიპ ქონების მართვის ეროვნულ სააგენტოს 2018 წლის 04 მაისის №Q----- გადაწყვეტილება გამოცემულია საქმისათვის მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რის გამოც იგი სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი და მოპასუხეს უნდა დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის შემდეგ გამოსცეს ახლი აქტი, რა დროსაც, იმ შემთხვევაში თუ საჭიროდ მიიჩნევს, შესაძლებლობა ექნება განმცხადებელს მოსთხოვოს მოთხოვნის დაზუსტებაც (სასამართლო სხდომაზე მოპასუხის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ განცხადებაში წარმოდგენილი მოთხოვნის შესაბამისად შეუძლებელია შეზღუდვის მოხსნა).

სასამართლო ასევე მიიჩნევს, რომ განცხადების ხელახლა განხილვისას სსიპ ქონების მართვის ეროვნულმა სააგენტომ უნდა შეაფასოს, ქალაქ თბილ---ს მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ 2015 წლის 10 ნოემბერის №0----- ბრძანების დანართში და 2015 წლის 30 ნოემბერს ე-----
-----თან გაფორმებულ №ე-2----- ხელშეკრულებაში მითითებული შეზღუდვა „დარეგისტრირებული კონფიგურაციით მშენებლობის უფლების გარეშე“, რამდენად მოიაზრებდა მიწის ნაკვეთის სხვა ნაკვეთთან გაერთიანების ვალდებულებას და იმ პირობებში, როდესაც სხვა მიწის ნაკვეთთან გაერთიანების შესახებ არაფერი იყო, მითითებული ბრძანებაში, საჯაროდ გამოცხადებული აუქციონის პირობებში, მხარეთა შორის გაფორმებულ ხელშეკრულებაში და არც სხვა რაიმე მტკიცებულებით დასტურდება, რომ ე-----
-----ისათვის ცნობილი იყო არსებული შეზღუდვის ამგვარი შინაარსი, საიდან უნდა სცოდნოდა მოსარჩელეს აღნიშნულის თაობაზე. ამასთან, შეაფასოს, იმ პირობებში როდესაც შეუძლებელია 7----- საკადასტრო კოდის მქონე არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთებთან გაერთიანება და ასევე შეუძლებელია 7----- მიწის ნაკვეთისათვის დანიშნულების შეცვლა, შეეძლო თუ არა მოსარჩელეს ევარაუდა, რომ მითითებული შეზღუდვა გულისხმობდა სხვა მიწის ნაკვეთთან გაერთიანების აუცილებლობას.

სასამართლოს მოსაზრებით, მოპასუხე მხარის მიერ ასევე უნდა იქნეს გათვალისწინებული, რომ 2016 წლის 30 ივნისს ე-----მა №8----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ

სააგენტოს და მოითხოვა მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე, №7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2016 წლის 05 ივლ---ს №8----- 03 გადაწყვეტილებით კი სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და განმცხადებელს ეცნობა, რომ წარდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით იცვლებოდა მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო მიერ დადგენილი ადგილმდებარეობა, შესაბამისად, წარსადგენი იყო კორექტირებული აზომვითი ნახაზი ან/და შესაბამისი ორგანოს (სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს) მიერ გაცემული თანხმობა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის განხორციელებასთან დაკავშირებით.

სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2016 წლის 15 აგვისტოს №0----- წერილით, ე-----ს ეცნობა, რომ სააგენტო არ იყო წინააღმდეგი საჯარო რეესტრში განხორციელებულიყო №7----- საკადასტრო ერთეულზე საზღვრების კორექტირების რეგისტრაცია სსიპ ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის №2----- გადაწყვეტილების შესაბამისად, რის შემდგომაც, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2016 წლის 10 სექტემბრის რეგისტრაციის შესახებ №8-----14 გადაწყვეტილებით ე-----ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა, განხორციელდა №7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია და დღეის მდგომარეობით 7----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთი, აღარ არსებობს აუქციონზე შეძენილი კონფიგურაციით.

რაც შეეხება, მოსარჩელის მოთხოვნას ახალი აქტის გამოცემის დავალების შესახებ, სასამართლო მიუთითებს, რომ იმ პირობებში, როდესაც სასამართლოს მიერ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 04 მაისის N Q----- გადაწყვეტილება და მასვე დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, სასამართლო მოკლებული შესაძლებლობას არსებითად იმსჯელოს ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოსთვის ისეთი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების თაობაზე, რომლითაც გაუქმდება ქ. თბილისში, ს-----, ,----- მდებარე, №7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებული შეზღუდვა და ე-----ს მიეცემა უფლება, აწარმოოს 4 მ-მდე ღობის მშენებლობა ამ მიწის ნაკვეთის დასავლეთის მხარეს, სადაც გვერდის ზომა არის 8,4 მეტრი.

7.3. ყოველივე ზემოაღნიშნული გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ე-----ის სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს, სადავო

საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 04 მაისის N Q----- გადაწყვეტილება და მასვე დაევალოს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ერთი თვის ვადაში, გამოსცეს ახალი აქტი ე-----ის N Q----- განცხადებასთან დაკავშირებით.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

კონკრეტულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ქვითრით დასტურდება, რომ მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 100 (ასი) ლარის ოდენობით. შესაბამისად, სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების გამო, მოპასუხეს - ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს, მოსარჩელე ე-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 100 (ასი) ლარის გადახდა მის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-3, მე-4, მე-10, 22-ე, 23-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ე-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2018 წლის 04 მაისის N Q----- გადაწყვეტილება და მასვე დაევალოს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, ერთი თვის ვადაში, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;

3. დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

4. ქ. თბილ---ს მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს, მოსარჩელე ე-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 100 (ასი) ლარის გადახდა, ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ;

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით თბილ---ს სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. თბილ---, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, თბილ---ს საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის (მდებარე: ქ. თბილ---, აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. №6) მეშვეობით.

მოსამართლე:
გოგიშვილი

ლეილა