

საქმე №-----

საქმე №3/4934-18



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

27 დეკემბერი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგია

მოსამართლე - ლეილა გოგიშვილი
სხდომის მდივანი - ანა მგელაძე

მოსარჩელე - ნ-----

წარმომადგენელი - გ-----ე

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - თ-----

მესამე პირი (16.2) - შპს „ლ-----ი“

წარმომადგენელი - დ-----ი

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 23 აპრილის №-----
გადაწყვეტილება განცხადების დასაბუთებულობის დადასტურებისა და
მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულების ცვლილების შესახებ შპს
„ლ-----ის“ ნაწილში (დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა, იხ.
2018 წლის 07 ნოემბრის სასამართლო სხდომის ოქმი, ს.ფ. 118-1120);

2. მხარეთა პოზიციები

2.1. მოპასუხის პოზიცია

2.1.1. მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა საქმეზე წარმოდგენილ შესაგებელს და განმარტა, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. მესამე პირის პოზიცია

3.1.1. მესამე პირმა - შპს „ლ-----ის“ წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა საქმეზე წარმოდგენილ შესაგებელს და განმარტა, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 27 ივლისის №----- ბრძანების თანახმად, დაკმაყოფილდა მოქალაქე გ-----ის 2017 წლის 13 ივლისის №----- განცხადება და დამტკიცდა თანდართული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები. ამასთან, დამკვეთს გაფრთხილების სახით მიეთითა, რომ პროექტის შეთანხმების სტადიაზე მიწის ნაკვეთის სასოფლო-სამეურნეო ფუნქცია შეეცვალა არასასოფლო-სამეურნეოთი და წარედგინა განახლებული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო გეგმა.

4.1.2. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 27 მარტის №----- გადაწყვეტილების თანახმად, გ-----ის მოთხოვნა, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისთვის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა და განემარტა, რომ ვინაიდან №----- განაცხადით მოთხოვნილი იყო მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება, სამსახური მოკლებული იყო მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე.

4.1.3. საქმეში წარმოდგენილი შპს „ლ-----ის“ 2018 წლის 28 მარტის №----- - კრების ოქმის თანახმად, თანხმობა მიეცა შპს „ლ-----ის“ დირექტორს - გ-----ს საზოგადოების სახელით უზრუნველყო მიწის ნაკვეთის (ს/კ: №-----) დანიშნულების ცვლილება, კერძოდ, სასოფლო-სამეურნეოდან

არასასოფლო-სამეურნეოზე გადაყვანა. აღნიშნულზე წერილობითი თანხმობა ასევე განაცხადა დ-----ემ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 27 ივლისის №----- ბრძანება (ს.ფ. 55-59);
- ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 27 მარტის №----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 52-54);
- შპს „ლ-----ის“ 2018 წლის 28 მარტის №----- კრების ოქმი (ს.ფ. 51);
- დ-----ის 2018 წლის 28 მარტის წერილობითი თანხმობა (ს.ფ. 60).

4.1.4. 2018 წლის 28 მარტს შპს „ლ-----ის“ წარმომადგენელმა გ-----მა №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ქ. თბილისში, ს-----ში, ფ-----ში მდებარე (ს/კ: №-----) 753 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულების ცვლილების რეგისტრაცია. განცხადებას თან ერთვის შემდეგი დოკუმენტები: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 27 ივლისის №----- ბრძანება, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 27 მარტის №----- გადაწყვეტილება, შპს „ლ-----ის“ 2018 წლის 28 მარტის №----- კრების ოქმი, დ-----ის 2018 წლის 28 მარტის წერილობითი თანხმობა, პირადობის მოწმობის ასლები.

4.1.5. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 28 მარტის №----- გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი, ასევე სააგენტოში განსახილველ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით დაცული დოკუმენტაცია გადაეგზავნა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიზნობრივი დანიშნულების ცვლილების დასაბუთებულობის საკითხის შემსწავლელ კომისიას, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების ცვლილების დასაბუთებულობის წინასწარი შეფასებისა და ამ საკითხთან დაკავშირებით დასკვნის შემუშავების მიზნით.

4.1.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2016 წლის 17 ივნისის №----- ბრძანებით დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიზნობრივი დანიშნულების ცვლილების დასაბუთებულობის საკითხის შემსწავლელი კომისიის 2018 წლის 2 აპრილის №----- ოქმის საფუძველზე, კომისიამ ერთხმად გადაწყვიტა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი - №-----) მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლის შესახებ მოთხოვნა

დასაბუთებულია.

4.1.7. აღნიშნული დასკვნის საფუძველზე, 2018 წლის 23 აპრილს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა №----- გადაწყვეტილება განცხადების დასაბუთებულობის დადასტურებისა და მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულების ცვლილების შესახებ, რომლის მე-3 პუნქტის თანახმად, კომისიამ ერთხმად გადაწყვიტა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი - №-----) მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლის შესახებ მოთხოვნა დასაბუთებულია.

4.1.8. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 25 აპრილის №----- რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით, შპს „ლ-----ის“ მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და განხორციელდა მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულების ცვლილების რეგისტრაცია.

შესაბამისად, ქ. თბილისში, ს-----ში, ფ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდი: №-----, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი - საკუთრება, **ნაკვეთის ფუნქცია - არასასოფლო-სამეურნეო**, დაუზუსტებელი ფართობი: 753.00კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი - №-----, 2018 წლის 25 აპრილს დარეგისტრირდა შპს „ლ-----ის“ საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შპს „ლ-----ის“ წარმომადგენლის გ-----ის 2018 წლის 28 მარტის №----- სარეგისტრაციო განცხადება (ს.ფ. 49-50);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 28 მარტის №----- გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ (ს.ფ. 63-65);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2016 წლის 17 ივნისის №----- ბრძანებით დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიზნობრივი დანიშნულების ცვლილების დასაბუთებულობის საკითხის შემსწავლელი კომისიის 2018 წლის 2 აპრილის №-- ოქმი (ს.ფ. 68-71);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 23 აპრილის №----- გადაწყვეტილება განცხადების დასაბუთებულობის დადასტურებისა და მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულების ცვლილების შესახებ (ს.ფ. 11-15);
- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 25 აპრილის №----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ (ს.ფ. 80);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 25.04.2018 (ს.ფ. 81-82).

სამოტივაციო ნაწილი

5. 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 ნ-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“, საქართველოს კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყოფისას სანაცვლო მიწის ათვისების ღირებულებისა და მიყენებული ზიანის ანაზღაურების შესახებ“, საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქცია, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი.

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. 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 საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 23 აპრილის №----- გადაწყვეტილება განცხადების დასაბუთებულობის დადასტურებისა და მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულების ცვლილების შესახებ 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 მათი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან და სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

7.2. სასამართლო განმარტავს, რომ „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზანია: ა) სამართლებრივად უზრუნველყოს მიწის რაციონალური გამოყენების საფუძველზე ორგანიზებული მეურნეობა და გააუმჯობესოს აგრარული სტრუქტურა; ბ) თავიდან იქნეს აცილებული მიწის ნაკვეთების დაქუცმაცება და არარაციონალური გამოყენება. აღნიშნული კანონი განსაზღვრავს: ა) სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთებისა, შეძენისა და გასხვისების წესს; ბ) სახელმწიფოს მონაწილეობას სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებულ ურთიერთობათა მოსაწესრიგებლად.

დასახელებული კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთად ითვლება საჯარო რეესტრში სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთად რეგისტრირებული მიწა, რომელიც გამოიყენება მემცენარეობისა და მეცხოველეობის პროდუქციის წარმოებისათვის - მასზე არსებული სამეურნეო და დამხმარე ნაგებობებით ან მათ გარეშე. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთად ითვლება ასევე: ა) კომლის (ოჯახის) საკუთრების წილი სოფლის, თემის, იურიდიული პირების საძოვრების, სათიბების, ტყეების ტერიტორიებზე; ბ) სასოფლო -სამეურნეო მიწის ის ნაწილი, რომელიც შეიძლება იყოს ცალკე უფლების ობიექტი. კანონის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტი კი განსაზღვრავს, რომ აკრძალულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გამოყენება არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით, გარდა კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

სასამართლო ასევე მიუთითებს „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყოფისას სანაცვლო მიწის ათვისების ღირებულებისა და მიყენებული ზიანის ანაზღაურების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის მიზანია, დააწესოს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყოფის, გამოყენების ან განკარგვის დროს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სანაცვლო საკომპენსაციო თანხების ოდენობა საქართველოს მუნიციპალიტეტებისა და სარეკრეაციო ტერიტორიების მიხედვით, მისი გადახდისა და სასოფლო-

სამეურნეო დანიშნულების მიწისათვის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლის წესი და პირობები, აგრეთვე განსაზღვროს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრისათვის ან მოსარგებლისათვის მიწის ნაკვეთის დროებითი სარგებლობით, მისი უფლებების შეზღუდვით ან მიწის ხარისხის გაუარესებით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურების საკითხები.

აღნიშნული კანონის მე-4 მუხლის თანახმად, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლას ახორციელებს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომ - სააგენტო).

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, რეგისტრაცია არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის ფონდის საზღვრის დადგენის და მასში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების, მათი კომპლექსებისა და ნაწილების ნუმერაციის და მათ შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით.

ამავე კანონის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად კი, განცხადებას უნდა ერთვოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი ასევე განსაზღვრავს თუ რა წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტს, კერძოდ, დასახელებული კანონის მე-2 მუხლის „კ“ პუნქტის თანახმად, სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის

სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო „ლ“ პუნქტის მიხედვით, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია განმარტებულია, როგორც რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორია არის საძოვარი, სათიბი, სახნავი (მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებული, საბაღე, საბოსტნე) და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი, ამავე მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლა არის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის, ამ მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული თანმიმდევრობით, დაბალი ინტენსივობის სავარგულის კატეგორიიდან მაღალი ინტენსივობის სავარგულის კატეგორიაში გადაყვანა. მითითებული კანონის მე-15 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად კი, 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.

თავის მხრივ, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18¹ მუხლი განსაზღვრავს მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლისა და მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლის რეგისტრაციის წესს, კერძოდ, აღნიშნული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლას ახორციელებს სააგენტო. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ან მისი ნაწილის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით შეცვლა შეიძლება განხორციელდეს: ა) საზოგადოებრივი საჭიროების შემთხვევაში; ბ) სახელმწიფო ან მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით გამოყენების დასაბუთებული აუცილებლობის არსებობის შემთხვევაში. მე-3 პუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ან მისი ნაწილის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით შეცვლის რეგისტრაციისათვის, კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა დოკუმენტაციასთან ერთად, წარმოდგენილ უნდა იქნეს: ა) ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, დასაბუთებული განცხადება საზოგადოებრივი საჭიროების არსებობის შესახებ, შესაბამისი დოკუმენტაციის თანხლებით; ბ) ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, იმ უფლებამოსილი ორგანოს დასაბუთებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან

დასაბუთებული განცხადება, რომლის საკუთრებაშიც არის მოცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. მე-4 პუნქტის თანახმად, ამ მუხლით გათვალისწინებული განცხადების/ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის განხილვის, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების ცვლილების დასაბუთებულობის საკითხის წინასწარი შეფასებისა და ამ საკითხთან დაკავშირებით დასკვნის შემუშავების მიზნით, სააგენტოს თავმჯდომარე ქმნის სამუშაო ჯგუფს კომისიის სახით (შემდგომში - კომისია), რომელშიც თავად არ მონაწილეობს. მითითებული მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, კომისია იკრიბება, არანაკლებ, კვირაში ერთხელ და უფლებამოსილია, თუ სხდომას ესწრება წევრთა ნახევარზე მეტი. სხდომას ხელმძღვანელობს კომისიის რომელიმე წევრი, კონსენსუსის საფუძველზე. კომისიის სხდომა ფორმდება ოქმით, რომელსაც ხელს აწერს ყველა დამსწრე წევრი. კომისიის მიერ დასკვნა დამტკიცებულად ითვლება, თუ მას მხარს დაუჭერს კომისიის წევრთა უმრავლესობა. კომისიის თითოეულ წევრს უფლება აქვს, ცალკე აზრი დაურთოს დასკვნას. ამავე მუხლის მე-10 პუნქტის თანახმად კი, სააგენტოს თავმჯდომარის მიერ განცხადების/ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთებულობის დადასტურების შემთხვევაში იგი იღებს გადაწყვეტილებას მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლის შესახებ, რის საფუძველზეც ტერიტორიული სამსახური უზრუნველყოფს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ან მისი ნაწილის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით შეცვლის რეგისტრაციას. განცხადების/ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დაუსაბუთებლობის შემთხვევაში სააგენტოს თავმჯდომარე იღებს გადაწყვეტილებას მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლაზე უარის შესახებ, რომელიც საჩივრდება კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 27 ივლისის №----- ბრძანების თანახმად, დაკმაყოფილდა მოქალაქე გ-----ის 2017 წლის 13 ივლისის №----- განცხადება და დამტკიცდა თანდართული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები. ამასთან, დამკვეთს გაფრთხილების სახით მიეთითა, რომ პროექტის შეთანხმების სტადიაზე მიწის ნაკვეთის სასოფლო-სამეურნეო ფუნქცია შეეცვალა არასასოფლო-სამეურნეოთი და წარედგინა განახლებული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო გეგმა.

დადგენილია ასევე, რომ 2018 წლის 28 მარტს შპს „ლ-----ის“ წარმომადგენელმა გ-----მა №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა ქ. თბილისში, ს-----ში, ფ-----ში მდებარე (ს/კ: №-----) 753 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი

დანიშნულების ცვლილების რეგისტრაცია, ხოლო განცხადებას თან დაურთო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 27 ივლისის №----- ბრძანება, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 27 მარტის №----- გადაწყვეტილება, შპს „ლ-----ის“ 2018 წლის 28 მარტის №----- კრების ოქმი, დ-----ის 2018 წლის 28 მარტის წერილობითი თანხმობა.

ამასთან, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 28 მარტის №----- გადაწყვეტილებით შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება და დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი, ასევე სააგენტოში განსახილველ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით დაცული დოკუმენტაცია, კანონით დადგენილი წესით, გადაეგზავნა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიზნობრივი დანიშნულების ცვლილების დასაბუთებულობის საკითხის შემსწავლელ კომისიას, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების ცვლილების დასაბუთებულობის წინასწარი შეფასებისა და ამ საკითხთან დაკავშირებით დასკვნის შემუშავების მიზნით, ხოლო კომისიამ, 2018 წლის 2 აპრილის №-- ოქმის საფუძველზე, ერთხმად გადაწყვიტა, რომ დაინტერესებული პირის მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი - №-----) მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლის შესახებ მოთხოვნა დასაბუთებულია, აღნიშნული დასკვნის საფუძველზე კი, 2018 წლის 23 აპრილს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ იქნა №----- გადაწყვეტილება განცხადების დასაბუთებულობის დადასტურებისა და მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულების ცვლილების შესახებ.

მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებისა და სამართლებრივი ნორმების გათვალისწინებით, სასამართლო სრულად იზიარებს მოპასუხის პოზიციას სადავო საკითხთან დაკავშირებით და მიიჩნევს, რომ დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი განცხადებისა და აღნიშნულთან დაკავშირებით სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიზნობრივი დანიშნულების ცვლილების დასაბუთებულობის საკითხის შემსწავლელი კომისიის მიერ მიღებული დასკვნის საფუძველზე, დასტურდება მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლის დასაბუთებულობა. შპს „ლ-----ის“ მოთხოვნა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის ცვლილების შესახებ წინააღმდეგობაში არ მოდის „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყოფისას სანაცვლო მიწის ათვისების ღირებულებისა და მიყენებული ზიანის ანაზღაურების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებთან. შესაბამისად, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 23 აპრილის №----- გადაწყვეტილება განცხადების დასაბუთებულობის დადასტურებისა და მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულების ცვლილების შესახებ (შპს „ლ-----ის“ ნაწილში), რომლის თანახმად, შპს „ლ-----ის“ საკუთრებაში

არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 753.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთს, მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, სოფელი დილომი, ფ----- (ს/კ: №-----), მიზნობრივი დანიშნულება შეეცვალა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით, გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

7.3. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განხორციელოს 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 თანახმად, 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 ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიღება მოხდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით, კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის შესაბამისად და მხოლოდ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და ფაქტების დადასტურების შემდეგ იქნა მიღებული გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, შესაბამისად ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განხორციელებული ქმედება სრულად შეესაბამება საქართველოს კანონის მოთხოვნებს.

7.4. 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 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 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 დადასტურდებოდა, რომ სადაო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემთხვევაში ადგილი ჰქონდა კანონით დადგენილი ისეთ პროცედურული ნორმების არსებით დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც ზემოაღნიშნულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ამდენად, ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ნ-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა, გასაჩივრებული სადავო აქტი მიღებულია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა გათვალისწინებით და შესაბამისად არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი, ვინაიდან ადგილი არა აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილისა და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო, ნ-----ის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-10, მე-12, 22-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-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. ნ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოსარჩელე მხარის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი- 100 (ასი) ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე თბილისი, გრ. რობაქიძის №7ა) სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის (მდებარე თბილისი, დ. აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. №6) მეშვეობით.

მოსამართლე:

ლელა გოგიშვილი