



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე N3/121-18

12 თებერვალი, 2019

წელი

ქ.

ბოლნისი

**ბოლნისის რაიონული სასამართლოს
მოსამართლე** თეა ლეონიძე
სხდომის მდივანი თამთა როყვა, დიანა ქოჩორაშვილი

მოსარჩელე - შ-----

შ-----ს დამფუძნებელი პარტნიორი ი-----

წარმომადგენელი - ზურაბ ლომსაძე

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - კახაბერ უგრეხელიძე

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი აქტის გამოცემა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 13 აგვისტოს N351749 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

1.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის ბოლნისის რაიონში მდებარე 9520 კვ.მ N80.01.63.631 საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთისათვის მიზნობრივი დანიშნულების ცვლილების თაობაზე ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხის წარმომადგენელმა კახაბერ უგრეხელიძემ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა მის უსაფუძვლობაზე მითითებით.

3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დადგენილია, რომ შ-----ს საკუთრებას წარმოადგენს, უძრავი ქონება მდებარე ბოლნისის რაიონი, თამარისი, საკადასტრო კოდით 80.01.63.631. უძრავი ქონების დაზუსტებული ფართობია 9520კვ.მ. ნაკვეთის დანიშნულებაა - სასოფლო-სამეურნეო(სახნავი).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2018 წლის 18 აპრილის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

3.2. 2018 წლის 2 მაისს შ-----ის წარმომადგენელმა ი-----მ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიმართა განცხადებით და მოითხოვა უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით N80.01.63.631 უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, კერძოდ მიწის ნაკვეთის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების არასასოფლოდ ცვლილება. განმცხადებლის მითითებით, მოთხოვნილი ცვლილება ესაჭიროებოდა ზემოაღნიშნულ ნაკვეთზე ვაშლის გრძელვადიანი შენახვის სამრეწველო მაცივრების კომპლექსის მშენებლობისათვის. განცხადებაში აღნიშნული იყო რომ სამაცივრე კომპლექსი განთავსდებოდა 1050კვ.მ-ზე, ავტოსადგომი შ-----ის მომხმარებელთათვის 120კვ.მ-ზე, საფირმო მაღაზია 50კვ.მ-ზე, დაცვის ქუნქტი 10კვ.მ-ზე, ავტოსადგომი კომპანიის თანამშრომელთათვის 120კვ.მ-ზე, პლასტიკური კონტეინერების შენახვის ადგილი 480კვ.მ-ზე, საბალო ტექნიკისა და აგრეგატების ავტოსადგომი 200კვ.მ-ზე, ავტოსადგომი სატვირთო ავტომობილებისათვის 640 კვ.მ-ზე, მისასვლელი გზები, სატრანსპორტო საშუალებების მოტრიალების, სახანძრო მანქანის გასასვლელი ადგილები 6450კვ.მ-ზე, სპორტული მოედანი თანამშრომლებისათვის 400კვ.მ-ზე. განცხადებას ერთვოდა: ბოლნისის მუნიციპალიტეტის თანხმობა სამაცივრე კომპლექსის მსენებლობაზე, სამაცივრე კომპლექსის ესკიზი, ტოპოგრაფიული დასკვნა მიწის ნაკვეთის შესახებ, მიწის ნაკვეთის საჰაერო გეგმა, მიწის ნაკვეთის ფოტოსურათები, მიწის სამონტაჟო სამუშაოების, ლითონის კონსტრუქციებისა და სამაცივრე დანადგარების შესახებ კონტრაქტები, ინვოისები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადების მიღების ბარათი, განცხადება, თანდართული დოკუმენტები.

3.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 8 მაისის გადაწყვეტილებით აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა და წარდგენილი დოკუმენტაცია გადაეგზავნა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიზნობრივი დანიშნულების ცვლილების დასაბუთებულობის საკითხის შემსწავლელ კომისიას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 8 მაისის

გადაწყვეტილება N892018370738-04 სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ.

3.4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილებით N892018370738-10 სარეგისტრაციო წარმოება განახლდა. ხოლო 2018 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილებით N892018370738-11 სარეგისტრაციო წარმოება კვლავ შეჩერდა და განმცხადებელს მოეთხოვა შესაბამისი მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილი ორგანოს მიერ დამტკიცებული მიწის ნაკვეთის სამშენებლო გამოყენების პირობების წარმოდგენა 10 დღის ვადაში. ასევე შეჩერების საფუძველში მითითებული იყო რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიზნობრივი დანიშნულების ცვლილების დასაბუთებულობის საკითხის შემსწავლელმა კომისიამ ერთხმად მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლის შესახებ მოთხოვნა მიიჩნია დაუსაბუთებლად. დადგენილ ვადაში ი-----მ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარუდგინა წერილი ბოლნისის მუნიციპალიტეტის მერიიდან, საიდანაც ირკვეოდა, რომ ბოლნისის მუნიციპალიტეტის მერია თანახმა იქნებოდა სოფელ ფარიზში შ-----ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით N80.01.63.631 გაეცა ხილის შესანახი სამაცივრე შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ნებართვა. ასევე განემარტა განმცხადებელს, რომ აღნიშნულისათვის საჭირო იყო მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილება N892018370738-10.
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილება N892018370738-11.

3.5. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 5 ივლისის N296682 გადაწყვეტილებით შ-----ს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთის დანიშნულების შეცვლაზე. გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ მიწის ნაკვეთის ან მისი ნაწილის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით შეცვლა შეიძლება განხორციელდეს **საზოგადოებრივი საჭიროების შემთხვევაში** და სახელმწიფო ან მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით გამოყენების **დასაბუთებული აუცილებლობის არსებობის** შემთხვევაში. კონკრეტულ შემთხვევაში კი კომისიამ მიიჩნია, რომ წარდგენილი დოკუმენტებით და მტკიცებულებებით არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის დანიშნულების შეცვლის აუცილებლობა. დადგენილია, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილება დაინტერესებული მხარის მიერ სასამართლოში არ გასაჩივრებულა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 5 ივლისის გადაწყვეტილება **N296682**.

3.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 6 ივლისის N892018370738 გადაწყვეტილებით შ-----ის განცხადება მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლაზე არ დაკმაყოფილდა მოთხოვნის დაუსაბუთებლობის გამო. აღნიშნული გადაწყვეტილება გასაჩივრდა. 2018 წლის 13 აგვისტოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებით ადმინისტრაციული საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 6 ივლისის N892018370738 გადაწყვეტილება.

- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 13 აგვისტოს გადაწყვეტილება N351749 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

3.7. შ-----ის განცხადებისა და ადმინისტრაციული საჩივრის განხილვისას საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სათანადოდ გამოიკვლია და შეაფასა საქმის გარემოებები და დაასაბუთა თავისი დასკვნები მიწის ნაკვეთის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ცვლილების საზოგადოებრივი საჭიროების არარსებობაზე.

მოსარჩელე მხარე საქმის განხილვისას აცხადებდა, რომ სამაცივრე კომპლექსის არქონით ფინანსური ზიანი ადგებოდა საწარმოს. ასევე მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილ იქნა ცნობა, საიდანაც დგინდებოდა, რომ ვაშლის შენახვაზე შ-----ს უკვე გადახდილი ჰქონდა 96 000 ლარი. ასევე დადგენილია, რომ მხარე ითხოვდა მიწის ნაკვეთის დანიშნულების შეცვლას 9520კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. მისივე წარმოდგენილი დოკუმენტიდან კი ირკვეოდა, რომ სამაცივრე კომპლექსის შენობისათვის საჭირო იყო 1050კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. დაინტერესებული მხარის მიერ მიწის ნაკვეთის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შეცვლის თაობაზე მოთხოვნა არ იყო დასაბუთებული საზოგადოებრივ საჭიროებაზე მითითებით, შესაბამისად სასამართლო მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ წარმოება განხორციელდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს გასაჩივრებული აქტის გაუქმების საფუძველი. მხარის მიერ სადაოდ იქნა მიჩნეული შესაბამისი მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილი ორგანოს მიერ დამტკიცებული მიწის ნაკვეთის სამშენებლო გამოყენების პირობების წარმოდგენის მოთხოვნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ. სასამართლო განმარტავს, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად **მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ**

შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

გარდა ამისა, ასევე გასათვალისწინებელია, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 5 ივლისის N296682 გადაწყვეტილება, რომლითაც შ-----ს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთის დანიშნულების შეცვლაზე მხარის მიერ არ ყოფილა კანონით დადგენილი წესით გასაჩივრებული.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი.

6. სამართლებრივი შეფასება

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის "დ" ქვეპუნქტის დეფინიციიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 13 აგვისტოს N351749 გადაწყვეტილება ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტია, რომლებიც ბათილია, თუ ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები, თანახმად ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლისა.

მითითებული გადაწყვეტილების შინაარსიდან გამომდინარე, მათი კანონიერება უნდა იქნეს შეფასებული იმ გარემოებების გამოკვლევით, შ-----ს განცხადებაზე სარეგისტრაციო წარმოებისას სათანადოდ იქნა თუ არა გამოკვლეული და შეფასებული საქმის გარემოებები და მარეგისტრირებელ ორგანოს გააჩნდა თუ არა განცხადებით მოთხოვნილი საკითხის დაკმაყოფილებაზე - სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის დანიშნულების ცვლილების რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებულ ურთიერთობათა მოწესრიგებაში სახელმწიფოს მონაწილეობის ნორმებს „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონი ადგენს. დასახელებული კანონის მიხედვით, 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. 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 (მე-3 მუხლი). აკრძალულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გამოყენება არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით, გარდა კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებისა (მე-19 მუხლი).

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყოფისას სანაცვლო მიწის ათვისების ღირებულებისა და მიყენებული ზიანის ანაზღაურების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით, ამ კანონის შესაბამისად მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლას - სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კატეგორიაში გადაყვანას ექვემდებარება: ა) სარეკრეაციო ტერიტორიების საზღვრებში მოქცეული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები; ბ) ქალაქ თბილისის და ქალაქ ბათუმის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მოქცეული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები; გ) სხვა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები (მე-3 მუხლი).

ამავე კანონის მიხედვით, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლას ახორციელებს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (მე-4 მუხლი).

საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უფლება-მოვალეობებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის განსაზღვრავს.

დასახელებული კანონის მიხედვით, საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების, სამისამართო და ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრების ერთობლიობა (მე-4 მუხლის 1-ლი პუნქტი). უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი კი არის უძრავ ნივთებზე უფლების, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა (მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტი). შესაბამის რეესტრში რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებით აღირიცხება 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 ნუმერაციისა და მისამართების 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, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემები („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „თ“ პუნქტი). სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. **განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად** (კანონის მე-8 მუხლის პირველი, მე-2 და მე-3 პუნქტები). რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე (კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტი). სარეგისტრაციო დოკუმენტი არის სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, ხოლო სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია არის რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „კ“ და „ლ“ პუნქტები).

საჯარო რეესტრის მიერ მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლის და შესაბამისი სარეგისტრაციო წარმოების წესს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-18¹ მუხლი შემდეგი სახით განსაზღვრავს:

1. მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლას ახორციელებს სააგენტო;
2. 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.

3. 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;

4. 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;

5. სააგენტოს შესაბამისი სამსახური ვალდებულია, კომისიას მიაწოდოს განცხადებასთან/ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტთან დაკავშირებული ინფორმაცია და მისი ანალიზი, ასევე, საჭიროების შემთხვევაში, კომისიის მიერ საკითხის განხილვამდე დამატებით მოსთხოვოს განმცხადებელს მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შესაცვლელად სარეგისტრაციო წარმოების აღნიშნული მუხლით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფის მიზნით აუცილებელი ინფორმაცია;

6. კომისია განცხადებებს/ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს იხილავს მათი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სისტემაში რეგისტრაციის თარიღის მიხედვით, ქრონოლოგიური პრინციპის დაცვით, და დასკვნას ამტკიცებს 15 დღის ვადაში, გარდა ამ მუხლის მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა;

7. 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 დაუერთოს დასკვნას;

8. თუ კომისიის მიერ განცხადების/ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-

სამართლებრივი აქტის განხილვისას აღმოჩნდა, რომ აუცილებელია დამატებითი ინფორმაციის მოპოვება, კომისია შეაჩერებს საკითხის განხილვას, ხოლო სააგენტოს შესაბამისი სამსახური დაუყოვნებლივ მოითხოვს განმცხადებლისაგან მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შესაცვლელად სარეგისტრაციო წარმოების აღნიშნული მუხლით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფის მიზნით აუცილებელ ინფორმაციას, რომელიც კომისიას უნდა წარედგინოს მოთხოვნიდან 10 დღის ვადაში. ამ შემთხვევაში, კომისია მომდევნო სხდომაზე განაახლებს საკითხის განხილვას და უზრუნველყოფს დასკვნის დამტკიცებას;

9. კომისიის ნებისმიერი დასკვნა განსახილველად და გადაწყვეტილების მისაღებად წარედგინება სააგენტოს თავმჯდომარეს, რომელიც გადაწყვეტილებას იღებს დასკვნის წარდგენიდან 5 დღის ვადაში;

10. 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 დაუსაბუთებულობის შემთხვევაში სააგენტოს თავმჯდომარე იღებს გადაწყვეტილებას მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლაზე უარის შესახებ, რომელიც საჩივრდება კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის თანახმად, სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ:

ა) უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობა, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობა არ ექვემდებარება რეგისტრაციას;

ბ) რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას;

გ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ;

დ) დადგენილი წესით გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაუქმების ფაქტი;

ე) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული

აქტი, რომელიც ითვალისწინებს რეგისტრაციაზე უარის თქმას;

ვ) რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის საკუთრების უფლება გადასულია ახალ მესაკუთრეზე;

ვ1) სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცემების იდენტურია;

ვ2) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის წარდგენილ განცხადებას არ ერთვის საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის დამადასტურებელი სამართლებრივი აქტი ან/და საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე სასამართლოსთვის მიმართვისა და ჩაბარების დოკუმენტი სარჩელის და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების მოთხოვნის შესახებ განცხადების ასლთან ერთად ან/და სააპელაციო სასამართლოში საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე დავის მიმდინარეობის დამადასტურებელი დოკუმენტი;

ვ3) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის მოთხოვნა იდენტურია იმ მოთხოვნისა, რომლის ფარგლებშიც სააგენტოში მიმდინარეობს სარეგისტრაციო წარმოება; (03.06.2016. N5154)

ზ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება მოიცავს ადმინისტრაციული ორგანოს უმნიშვნელოვანეს პროცედურულ ვალდებულებას - გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. კანონმდებელი იმდენად არსებით და აქტის კანონიერების განმსაზღვრელ ფუნქციას ანიჭებს საქმის გარემოებათა გამოკვლევას, რომ იმპერატიულად კრძალავს, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაუდოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ (საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილები).

ადმინისტრაციული წარმოების ვალდებულების შესრულება ემსახურება ასევე უმნიშვნელოვანეს - მიღებული გადაწყვეტილების დასაბუთების ვალდებულებას. ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა ახსნას, განმარტოს, თუ რა ფაქტებზე დაყრდნობით მიიღო კონკრეტული გადაწყვეტილება და რა მოტივებით უარყო წარმოების შედეგით დაინტერესებული მხარის არგუმენტები.

ადმინისტრაციულ საჩივრის განხილვისას მოწმდება გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტი კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით, თანახმად ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 201-ე მუხლის მე-3 ნაწილისა. ამავე მუხლის მიხედვით, 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.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ შ-----ს განცხადებასა და ადმინისტრაციულ საჩივარზე მსჯელობისას მარეგისტრირებელმა ორგანომ კანონით დადგენილი წესით, ჯეროვნად გამოიკვლია და შეაფასა საქმის გარემოებები

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო გამოიტანს გადაწყვეტილებას მისი ბათილად ცნობის შესახებ. კონკრეტულ შემთხვევაში კი სასამართლო მიიჩნევს, რომ აქტის გამოცემისას არ დარღვეულა კანონის მოთხოვნები და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძვლები.

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 მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, ხოლო ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი.

ამდენად, სასამართლო თვლის, რომ მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100(ასი) ლარის ოდენობით უნდა ჩაითვალოს ბიუჯეტში გადახდილად. ხოლო ზედმეტად გადახდილი 100(ასი) ლარი უნდა დაუბრუნდეს მოსარჩელეს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, 22-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. მოსარჩელე შ-----ს, შ-----ს დამფუძნებელი პარტნიორი ი-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

2. სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 200 ლარიდან, 100 ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად, ხოლო დარჩენილი 100(ასი) ლარი,

როგორც ზედმეტად გადახდილი დაუბრუნდეს ი-----ს(პ/ნ 2-----);
(გადახდის თარიღი 12/09/2018, სახაზინო კოდი 300773150, TRESGE22, სს
„თიბისი ბანკი“.)

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მისი მხარისათვის ჩაბარებიდან 14
დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
პალატაში (მდებარე ქ.თბილისში, გრ. რობაქიძის გამზირი N7ა) ბოლნისის
რაიონული სასამართლოში (მდებარე ქ.ბოლნისი, სულხან საბას ქუჩა N113)
სააპელაციო საჩივრის წარდგენის გზით.

მოსამართლე:

თეა ლეონიძე