



**გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა**

საქართველოს სახელით

31.01.2020 წელი

ქ.რუსთავი

**შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი**

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - ნინო ონიანი

სხდომის მდივანი - გუნა მოსიაშვილი

**მოსარჩელე:** შპს „ე-----“ (დირექტორი: ვ-----ი)

**წარმომადგენელი:** პ-----, ნ-----ი

**მოპასუხე:** ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

**წარმომადგენელი:** ნ-----ძე, მა-----ძე

**მოპასუხე:** ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერია

**წარმომადგენელი:** ს-----ძე

**მოპასუხე:** ქ.რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და სამშენებლო-ტექნიკური ზედამხედველობის სამსახური

**წარმომადგენელი:** ქ-----ლი

**მესამე პირი:** ქ-----ში მდებარე

მრავალბინიანი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა

**თავმჯდომარე:** გ-----ი

**დავის საგანი:** ინდივიდუალურ ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის გამოცემა

**ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი**

**1. სასარჩელო მოთხოვნა**

1.1 ძალაში შესვლის დღიდან ბათილად იქნას ცნობილი ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 29 იანვრის N6--- ბრძანება.

1.2 ძალაში შესვლის დღიდან ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის 2019 წლის 11 ივნისის N5-- ბრძანება, შპს „ე-----ს“ 2019 წლის 02 მაისის N4----- ადმინისტრაციულ საჩივარზე დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღების შესახებ.

1.3. ძალაში შესვლის დღიდან ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და სამშენებლო-ტექნიკური ზედამხედველობის სამსახურის 2019 წლის 25 აპრილის N0----- ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი შპს „ე-----ს“ განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

1.4. დაევალოს ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და სამშენებლო-ტექნიკური ზედამხედველობის სამსახურს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, ქალაქ რ-----ში მდებარე მრავალბინიანი სახლის (----- საზღვრების დადგენის თაობაზე გამოცემულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ცვლილების შეტანის შესახებ, რის შედეგადაც აღნიშნული მრავალბინიანი სახლისთვის მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის იმ მონაკვეთზე, რომელიც წარმოადგენს ქ. რ-----ის მიმდებარე ტერიტორიით დამისამართებულ და შპს „ე-----ს“ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან და შენობა-ნაგებობასთან (----- ) დამაკავშირებელ გზას, დადგენილ იქნება სერვიტუტი.

მოსარჩელე მხარის განმარტებით შპს ე----- წარმოადგენს 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ქონების მესაკუთრე (მდებარე: ქ----- მიმდებარე ტერიტორია). შენობის ერთ-ერთი შესასვლელი, როგორც კომერციულ ობიექტთან დამაკავშირებელი მნიშვნელოვანი კონსტრუქციული ელემენტი, განთავსებულია ქ. რ-----ში მდებარე ეზოს მხარეს, რომელთან დაკავშირება შესაძლებელია სახელმწიფოს კუთვნილ ტერიტორიაზე განთავსებული არკის (თალის) მეშვეობით. კომერციულ ობიექტთან დამაკავშირებელ გზასთან არსებულ შესასვლელში დამონტაჟებულ იქნა შლაგბაუმი, რის შედეგადაც ობიექტში სადისტრიბუციო მანქანების შესვლა და პროდუქციის შეტანა გახდა შეუძლებელი.

მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ბრძანებით დადგენილი საზღვრების (წითელი ხაზების) საფუძველზე, კომერციულ ობიექტთან დამაკავშირებელი გზა დამტკიცდა მრავალბინიანი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საკუთრებად. აღნიშნულის გათვალისწინებით 2019 წლის 01 აპრილს მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს და მოითხოვა საკრებულოს ბრძანებაში იმგვარი ცვლილებების შეტანა, რის შედეგადაც მრავალბინიანი სახლისთვის მიკუთვნებული მიწის

ნაკვეთის იმ მონაკვეთზე, რომელიც წარმოადგენს შპს „ე-----“-ს საკუთრებაში არსებულ შენობა - ნაგებობასთან (ს.კ 0----- ) დამაკავშირებელ გზას, დადგენილი იქნებოდა სერვიტუტი. მითითებული განცხადება ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ გადაგზავნილ იქნა მერიის არქიტექტურისა და სამშენებლო-ტექნიკური ზედამხედველობის სამსახურში, რომელმაც 2019 წლის 25 აპრილის N0----- წერილით მოსარჩელე მხარეს განუმარტა, რომ მის მიერ წარდგენილ განცხადებაში აღნიშნულ საკითხზე დადებითად გადასაწყვეტად საჭირო იყო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობა. აღნიშნული წერილი გასაჩივრდა ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში - ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიაში, რომელმაც 2019 წლის 11 ივნისის N5-- ბრძანებით არ დააკმაყოფილა საჩივარი.

მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ სადავო აქტების მიერ დარღვეულ იქნა მისი უფლებები და აქტები გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დარღვევით.

## **2. მოპასუხის პოზიცია**

**2.1.** მოპასუხე ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირა წარმოდგენილ შესაგებელს, სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

მოპასუხის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ 2014 წლის 29 იანვრის N6--- ბრძანების მიღებისას ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დაცული იქნა კანონმდებლობით გათვალისწინებული მოთხოვნები, შესაბამისად არ არსებობს აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი.

**2.2.** მოპასუხე ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და სამშენებლო-ტექნიკური ზედამხედველობის სამსახურის წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირა წარმოდგენილ შესაგებელს, სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

მოპასუხემ განმარტა, რომ ქალაქ რ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთის საზღვრები რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (ს/კ 0----- ), შესაბამისად, ნებისმიერი ცვლილება საკადასტრო მონაცემებში, მათ შორის საზღვრების დადგენის პროექტში საჭიროებს მესაკუთრის თანხმობას (ნებას).

**2.3.** მოპასუხე ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირა წარმოდგენილ შესაგებელს, სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

მოპასუხის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ ქალაქ რუსთავის საკრებულოს

2014 წლის 29 იანვრის N6--- ბრძანებით დამტკიცებული ქ-----  
-----ის საცხოვრებელ სახლს მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენის პროექტი ადგილობრივ თვითმმართველობაში წარადგინა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარემ 2013 წლის 25 დეკემბრის ამხანაგობის წევრთა (კრების ოქმის) გადაწყვეტილების შესაბამისად. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხე მხარეს მიიჩნევს, რომ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის 2019 წლის 11 ივნისის N5-- ბრძანება მიღებულია კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

### **3. მესამე პირის პოზიცია**

**3.1.** მესამე პირი - „ქ-----“ში მდებარე მრავალბინიანი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა“-ს წარმომადგენელმა წარმოდგენილი სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

### **4. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:**

#### **4.1 დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:**

**4.1.1.** ქალაქ რუსთავის საკრებულოში 2013 წლის 20 დეკემბერს N2--- განცხადებით მოთხოვნილ იქნა ქალაქ რ-----ში მდებარე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენის პროექტის შეთანხმება.

განცხადებაზე თანდართულია 2013 წლის 25 დეკემბრის ქალაქ რ----- ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის „მ-----“-ის საერთო კრების ოქმი.

ოქმში მითითებულია, რომ კრებას ესწრებოდნენ ქალაქ რ----- - ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობა „მ-----“-ს 2/3 წევრზე მეტი. კრებაზე გადაწყდა, რომ დადგინდეს და გაიმიჯნოს საცხოვრებელი სახლის, მდებარე რ-----ის საზღვრები თანდართული პროექტის მიხედვით. ოქმს ხელს აწერს მხოლოდ ამხანაგობის თავმჯდომარე.

ოქმი დამოწმებულია ნოტარიუსის მიერ და აღნიშნულია, რომ ნოტარიუსი არ ადასტურებს ფაქტებს, მოცემულ დოკუმენტში დამოწმებულია მხოლოდ გ-----ის (ამხანაგობის თავმჯდომარე) ხელმოწერის ნამდვილობა. შემდეგ გ-----მა მისი თანდასწრებით შეასრულა თავისი ხელმოწერა წარდგენილ ოქმზე.

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- N2--- განცხადება (ტომი 2, ს.ფ. 63)
- 2013 წლის 25 დეკემბრის კრების ოქმი (ტომი 2, ს.ფ. 64)

**4.1.2.** 2014 წლის 28 იანვარს თვითმმართველი ქალაქ რუსთავის მერიის ურბანული დაგეგმარების და ტრანსპორტის განვითარების სამსახურმა მიიღო

N1/540 დასკვნა მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენის თაობაზე.

დასკვნაში აღინიშნა, რომ საქართველოს მთავრობის 2010 წლის 25 აგვისტოს N261 დადგენილების გათვალისწინებით სამსახურის მიერ ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად ქალაქ რ-----, რვასართულიან საცხოვრებელ სახლს მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენა ექვემდებარება დამტკიცებას.

#### **სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- N1/540 დასკვნა (ტომი 2, ს.ფ. 62)

**4.1.3** თვითმმართველის ქალაქი რუსთავის საკრებულოს თავმჯდომარის მიერ 2014 წლის 29 იანვარს მიღებულ იქნა N6--- ბრძანება ქალაქ რუსთავში რვასართულიანი საცხოვრებელი სახლის მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენის პროექტის დამტკიცების შესახებ.

მითითებული ბრძანებით დამტკიცებულ იქნა ქალაქ რ----- საცხოვრებელ სახლს მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენის პროექტი.

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კ<sup>2</sup> კოეფიციენტით მისაკუთვნებული ფართობია - 2531.60 მ<sup>2</sup>.

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისათვის მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის ფართობია - 2064.60 მ<sup>2</sup>.

სერვიტუტით მიკუთვნებული მიწის ფართობია 256.20 მ<sup>2</sup>.

#### **სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- N6--- ბრძანება (ტომი 2, ს.ფ. 61);

**4.1.4** 2019 წლის 01 აპრილს N3----- განცხადებით ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიმართა შპს „ე-----“-ს წარმომადგენელმა და მოითხოვა ბრძანებაში ცვლილების შეტანა. განცხადება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 80-ე მუხლის საფუძველზე გადაგზავნილ იქნა ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიაში.

#### **სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- N3----- განცხადება (ტომი 2, ს.ფ. 73-83);

-რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 03 აპრილის N4983-02 წერილი (ტომი 2, ს.ფ. 72);

**4.1.5** ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და სამშენებლო-ტექნიკური ზედამხედველობის სამსახურის მიერ 2019 წლის 25 აპრილს მიღებულ იქნა N0----- აქტი.

მოსარჩელეს განემარტა, რომ მ----- საცხოვრებელი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენის შესახებ 2014 წლის 29 იანვრის N6--- ბრძანებასა და ამხანაგობის მიერ წარმოდგენილ და დამტკიცებულ შესაბამის

პროექტში მითითებულია სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთის ფართობი - 256.2 მ². სერვიტუტით დატვირთულია საკადასტრო საზღვრებში მოქცეული საერთო სარგებლობის გზა. იქიდან გამომდინარე, რომ მ-----  
----- მიწის ნაკვეთის საზღვრები რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, ნებისმიერი ცვლილება საკადასტრო მონაცემებში, მათ შორის, საზღვრების დადგენის პროექტში, საჭიროებს მესაკუთრის თანხმობას (ნებას).

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- N0----- აქტი (ტომი 2, ს.ფ. 84)

**4.1.6.** 2019 წლის 02 მაისს შპს ე-----ს წარმომადგენელმა N4----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიას და მოითხოვა ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და სამშენებლო - ტექნიკური ზედამხედველობის სამსახურის 2019 წლის 25 აპრილის N0----- აქტის ბათილად ცნობა. ამავე საჩივრით მოთხოვნილ იქნა ახალი აქტის გმოცემა, რომლითაც ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და სამშენებლო - ტექნიკური ზედამხედველობის სამსახურს დაევალებოდა, ქალაქ რ-----  
---ში მდებარე მრავალბინიანი სახლის (ს/კ: 0----- ) საზღვრების დადგენის თაობაზე გამოცემულ აქტში ცვლილების შეტანა, რის შედეგადაც აღნიშნული მრავალბინიანი სახლისთვის მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის იმ მონაკვეთზე, რომელიც წარმოადგენს ქ. რ-----ის მიმდებარე ტერიტორიით დამისამართებულ და შპს „ე-----“-ს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან და შენობა - ნაგებობასთან დამაკავშირებელ გზაზე დადგენილი იქნებოდა სერვიტუტი.

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- N4----- ადმინისტრაციული საჩივარი (ტომი 2, ს.ფ. 209-213)

**4.1.7.** 2019 წლის 11 ივნისს ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ მიღებულ იქნა N5-- ბრძანება, რომლის თანახმადაც შპს „ე-----“-ს ადმინისტრაციული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელი დარჩა ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და სამშენებლო - ტექნიკური ზედამხედველობის სამსახურის 2019 წლის 25 აპრილის N0----- აქტი.

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

-ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერის N5-- ბრძანება (ტომი 2, ს.ფ. 103-114)

### **4.2 დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:**

**4.2.1.** ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ 2014 წლის 29 იანვარს გამოცემული N6--- ბრძანება.

## 5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და სხდომაზე გამოცხადებულ მხარეთა ახსნა-განმარტების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ შპს „ე-----“-ს სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

## 6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს კონსტიტუცია;  
საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი;  
საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;  
„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს ბანკი (2014 წლის იანვრის თვემდე მოქმედი რედაქციით)  
ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ საქართველოს ორგანული კანონი (ძალადაკარგულია 05.02.2014)  
საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი;

## 7. სამართლებრივი შეფასება

**7.1** საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო წარმოადგენს ყველა სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის და მმართველობის ორგანოს ან დაწესებულებას, საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს (გარდა პოლიტიკური და რელიგიური გაერთიანებებისა), აგრეთვე ნებისმიერ სხვა პირს, რომელიც კანონმდებლობის საფუძველზე ასრულებს საჯარო სამართლებრივ უფლებამოსილებებს. ამავე მუხლის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი ადმინისტრაციული წარმოება გულისხმობს ადმინისტრაციული ორგანოს საქმიანობას ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის მომზადების, გამოცემის და აღსრულების, ადმინისტრაციული საჩივრის გადაწყვეტის, აგრეთვე, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების მომზადების, დადების, ან გაუქმების მიზნით.

საკასაციო სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებებში არაერთგზის განმარტა ადმინისტრაციული მართლმსაჯულების არსი, ამოცანა და მისი როლი სახელმწიფოში კანონიერი საჯარო მმართველობის დამკვიდრებაში, კერძოდ: „სასამართლო ხელისუფლება ადმინისტრაციული მართლმსაჯულების მეშვეობით თავისი არსით ორ უმნიშვნელოვანეს კონსტიტუციურ ფუნქციას ახორციელებს:

1. კონფლიქტის (დავის) მოგვარება/გადაწყვეტა კანონიერად და სამართლიანად;
2. სასამართლო კონტროლის განხორციელება მმართველობითი ორგანოების

გადაწყვეტილებებსა და მოქმედებებზე, რაც თავის მხრივ, ემსახურება სამართლებრივი და დემოკრატიული სახელმწიფოს, კანონიერი საჯარო მმართველობის ფუნქციონირების უზრუნველყოფას.

მოქმედი კანონმდებლობით შესაძლებელია ადმინისტრაციულ ორგანოთა გადაწყვეტილებების, ხელშეკრულებების, ქმედებების /მოქმედება, უმოქმედობა/ გასაჩივრება საერთო სასამართლოში, რა დროსაც სასამართლოს ობიექტურობას, მიუკერძოებლობასა და დამოუკიდებლობას განუზომელი მნიშვნელობა აქვს, რათა აღადგინოს დარღვეული წონასწორობა პირსა და ოფიციალურ სტრუქტურას შორის“.

**7.2** საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-3 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ამ კოდექსის მოქმედება ვრცელდება სახელმწიფო, ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების და დაწესებულებების, აგრეთვე იმ პირების საქმიანობაზე, რომლებიც ამ კოდექსის შესაბამისად ითვლებიან ადმინისტრაციულ ორგანოებად.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის "ა" ქვეპუნქტის შესაბამისად ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერია და მერიის არქიტექტურისა და სამშენებლო-ტექნიკური ზედამხედველობის სამსახური წარმოადგენენ ადმინისტრაციულ ორგანოებს, ხოლო მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს. ამდენად, მოპასუხის მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემის წესი დადგენილია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსითა და იმ დროისათვის მოქმედი შესაბამისი კანონმდებლობით.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის "ა" ქვეპუნქტის შესაბამისად სასამართლოში ადმინისტრაციული დავის საგანი შეიძლება იყოს: ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შესაბამისობა საქართველოს კანონმდებლობასთან;

**7.3** სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო პროცესი აგებულია რა შეჯიბრებითობის პრინციპზე, მხარეებს უფლებებთან ერთად აკისრებს თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს, რომელთა შეუსრულებლობა იწვევს ამავე მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, რომლითაც მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის დასასაბუთებლად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, თუ რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი

ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ხსენებული კოდექსის 103-ე მუხლის მიხედვით, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, მოპასუხე ვალდებულია, წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები. ამასთან, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

**7.4.** საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით. თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალური) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას.

სასამართლო განმარტავს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით აღძრული სარჩელის დაკმაყოფილების პირობას საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის თანახმად, წარმოადგენს ის, რომ ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი ეწინააღმდეგებოდეს კანონს და პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებდეს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავდეს მის უფლებას.

ზემოთ აღნიშნული ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე დადგენილი უნდა იქნას, შეესაბამება თუ არა გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი კანონს და აყენებს თუ არა იგი პირდაპირ და უშუალო ზიანს მოსარჩელის კანონიერ უფლებებსა და ინტერესებს.

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილობის საფუძვლებს ადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლი, რომლის პირველი ნაწილის მიხედვითაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

ამავე მუხლის მე-2 ნაწილი განსაზღვრავს, რომ 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.

**7.5.** საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „წერილობითი ფორმით გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა შეიცავდეს წერილობით დასაბუთებას“. ამავე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, „ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს“.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი განმარტებულია, როგორც – 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.

სასამართლო მიუთითებს, რომ გასაჩივრებული აქტები წარმოადგენენ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და აღნიშნული აქტის კანონშესაბამისობა, მისი გამოცემის დროისათვის მოქმედ სამართლებრივ ნორმებთან, სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

**7.6.** საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი ადგენს საქმის გარემოებათა გამოკვლევის წესს. კერძოდ – დასახელებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშედეგების საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-2

პუნქტის თანახმად, დაუშვებელია აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

**7.7** სასამართლო მიუთითებს, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველ მუხლზე, რომელიც ითვალისწინებს საკუთრების უფლებას. ამ დებულების მიხედვით: „1. ყველა ფიზიკურ და იურიდიულ პირს უფლება აქვს დაუბრკოლებლად ისარგებლოს თავისი ქონებით. არავის არ შეიძლება წაერთვას ქონება, იმ შემთხვევის გარდა, როცა ამას საზოგადოების ინტერესები მოითხოვს და იმ პირობით, რაც გათვალისწინებულია კანონით და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით; 2. ზემოთ აღნიშნული დებულებები არ ზღუდავს სახელმწიფოს უფლებას, უზრუნველყოს ისეთი კანონების შესრულება, რომლებიც მას აუცილებლად ესახება საკუთრების გამოყენებაზე კონტროლის განხორციელებისათვის, საერთო ინტერესებიდან გამომდინარე, ან ბეგარის ან სხვა გადასახადებისა და ჯარიმების აკრეფის უზრუნველყოფისათვის“

**7.8.** სასამართლო მიუთითებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ა“ პუნქტზე, რომლის თანახმადაც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არის მრავალბინიან სახლში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის გამოყენებული ფართობის მესაკუთრეთა გაერთიანება;

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს მთავრობის 2010 წლის 25 აგვისტოს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის წესის დამტკიცების თაობაზე“ N261 დადგენილების მე-3 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმადაც მრავალბინიანი სახლ(ებ)ისათვის მიწის ნაკვეთების საზღვრები დგინდება მიწის ნაკვეთების საზღვრების საპროექტო დოკუმენტაციის საფუძველზე.

ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ საქართველოს ორგანული კანონის (ძალადაკარგულია 05.02.2014) 65<sup>2</sup> -ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელმა ორგანოებმა საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად განახორციელონ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისათვის მისაკუთვნებული მიწის ნაკვეთების ფართობებისა და საზღვრების დადგენა.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ თვითმმართველი ქალაქ რუსთავის საკრებულოში 2013 წლის 20 დეკემბერს N2- --- განცხადებით მოთხოვნილ იქნა ქალაქ რუსთავსი, მეგობრობის გამზირი N14- ში მდებარე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენის პროექტის შეთანხმება.

განცხადებაზე თანდართულია 2013 წლის 25 დეკემბრის ქალაქ რ-----

----- ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის „მ-----“-ის საერთო კრების ოქმი. ოქმში მითითებულია, რომ კრებას ესწრებოდნენ ქალაქ რ-----  
----- ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობა „მ-----“-ს 2/3 წევრზე მეტი. კრებაზე გადაწყდა, რომ დადგინდეს და გაიმიჯნოს საცხოვრებელი სახლის, მდებარე რ-----ის საზღვრები თანდართული პროექტის მიხედვით. ოქმს ხელს აწერს მხოლოდ ამხანაგობის თავმჯდომარე.

ყურადსაღებია ის გარემოება, რომ ოქმი დამოწმებულია ნოტარიუსის მიერ და აღნიშნულია, რომ ნოტარიუსი არ ადასტურებს ფაქტებს, მოცემულ დოკუმენტში დამოწმებულია მხოლოდ გ-----ის (ამხანაგობის თავმჯდომარე) ხელმოწერის ნამდვილობა. გ-----მა კი, მისი თანდასწრებით შეასრულა თავისი ხელმოწერა წარდგენილ ოქმზე.

დადგენილია, რომ 2014 წლის 28 იანვარს თვითმმართველი ქალაქ რუსთავის მერიის ურბანული დაგეგმარების და ტრანსპორტის განვითარების სამსახურმა მიიღო N1/540 დასკვნა მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენის თაობაზე. დასკვნაში აღინიშნა, რომ საქართველოს მთავრობის 2010 წლის 25 აგვისტოს N261 დადგენილების გათვალისწინებით სამსახურის მიერ ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების შედეგად ქალაქ რ-----, რვასართულიან საცხოვრებელ სახლს მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენა ექვემდებარება დამტკიცებას.

ზემოაღნიშნული დოკუმენტაციის საფუძველზე, ადმინისტრაციულმა ორგანომ - თვითმმართველის ქალაქი რუსთავის საკრებულოს თავმჯდომარემ 2014 წლის 29 იანვარს მიიღო N6--- ბრძანება ქალაქ რუსთავში რვასართულიანი საცხოვრებელი სახლის მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენის პროექტის დამტკიცების შესახებ.

მითითებული ბრძანებით დამტკიცებულ იქნა ქალაქ რ-----  
----- საცხოვრებელ სახლს მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენის პროექტი.

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კ2 კოეფიციენტით მისაკუთვნებული ფართობია - 2531.60 მ<sup>2</sup>.

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისათვის მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის ფართობია - 2064.60 მ<sup>2</sup>.

სერვიტუტით მიკუთვნებული მიწის ფართობია 256.20 მ<sup>2</sup>.

სასამართლო მიუთითებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის (2014 წლის 29 იანვრის პერიოდში მოქმედი რედაქციით) მე-3 მუხლის „3“ პუნქტზე, რომლის თანახმადაც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება – მიწის ნაკვეთი, ამავე ნაკვეთზე განთავსებული მრავალბინიანი სახლი, მასთან დაკავშირებული მომსახურე საინჟინრო ქსელების, მოწყობილობა-დანადგარების, შენობა-ნაგებობებისა და კეთილმოწყობის ობიექტების ერთობლიობა, რომელიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში; ამავე კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის

თანახმად კი, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენიები და ა. შ.) მფლობელობის ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას და ხმათა 2/3-ით იღებენ გადაწყვეტილებას, რომლის თაობაზედაც დგება შესაბამისი ოქმი, თუ წესდებით არ განისაზღვრება განსხვავებული კვორუმი.

ზემოაღნიშნული ნორმებიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ თვითმმართველი ქალაქ რუსთავის საკრებულოს მიერ N6--- ბრძანებით დარღვეულ იქნა იმ დროს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები, რაც წინაპირობაა მისი ბათილობის.

დადგენილია, რომ 2019 წლის 01 აპრილს N3----- განცხადებით ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიმართა შპს „ე-----“-ს წარმომადგენელმა და მოითხოვა ბრძანებაში ცვლილების შეტანა. განცხადება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 80-ე მუხლის საფუძველზე გადაგზავნილ იქნა ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიაში.

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და სამშენებლო-ტექნიკური ზედამხედველობის სამსახურის მიერ 2019 წლის 25 აპრილს მიღებულ იქნა N0----- აქტი. მოსარჩელეს განემარტა, რომ მ----- საცხოვრებელი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენის შესახებ 2014 წლის 29 იანვრის N6--- ბრძანებასა და ამხანაგობის მიერ წარმოდგენილ და დამტკიცებულ შესაბამის პროექტში მითითებულია სერვიტუტით დატვირთული მიწის ნაკვეთის ფართობი - 256.2 მ<sup>2</sup>. სერვიტუტით დატვირთულია საკადასტრო საზღვრებში მოქცეული საერთო სარგებლობის გზა. იქიდან გამომდინარე, რომ მ----- მიწის ნაკვეთის საზღვრები რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, ნებისმიერი ცვლილება საკადასტრო მონაცემებში, მათ შორის, საზღვრების დადგენის პროექტში, საჭიროებს მესაკუთრის თანხმობას (ნებას).

2019 წლის 02 მაისს შპს ე-----ს წარმომადგენელმა N4----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიას და მოითხოვა ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და სამშენებლო - ტექნიკური ზედამხედველობის სამსახურის 2019 წლის 25 აპრილის N0----- აქტის ბათილად ცნობა. ამავე საჩივრით მოთხოვნილ იქნა ახალი აქტის გმოცემა, რომლითაც ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და სამშენებლო - ტექნიკური ზედამხედველობის სამსახურს დაევალებოდა, ქალაქ რ-----ში მდებარე მრავალბინიანი სახლის (ს/კ: 0----- ) საზღვრების დადგენის თაობაზე გამოცემულ აქტში ცვლილების შეტანა, რის შედეგადაც აღნიშნული მრავალბინიანი სახლისთვის მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის იმ მონაკვეთზე, რომელიც წარმოადგენს ქ. რ-----ის მიმდებარე

ტერიტორიით დამისამართებულ და შპს „ე-----“-ს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთთან და შენობა - ნაგებობასთან დამაკავშირებელ გზაზე დადგენილი იქნებოდა სერვიტუტი.

2019 წლის 11 ივნისს ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ მიღებულ იქნა N5-- ბრძანება, რომლის თანახმადაც შპს „ე-----“-ს ადმინისტრაციული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელი დარჩა ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და სამშენებლო - ტექნიკური ზედამხედველობის სამსახურის 2019 წლის 25 აპრილის NO----- აქტი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 247-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად მიწის ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება შეიძლება სხვა მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრის სასარგებლოდ ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული), რომ ამ მესაკუთრეს უფლება ჰქონდეს, ცალკეულ შემთხვევებში ისარგებლოს ამ ნაკვეთით, ან აიკრძალოს ამ ნაკვეთზე ზოგიერთი მოქმედების განხორციელება, ანდა გამოირიცხოს დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრის ზოგიერთი უფლების გამოყენება სხვა ნაკვეთის მიმართ (სერვიტუტი). სერვიტუტის დადგენის მიმართ გამოიყენება უძრავი ნივთის შეძენისათვის გათვალისწინებული წესები.

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს მთავრობის 2010 წლის 25 აგვისტოს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის წესის დამტკიცების თაობაზე“ N261 დადგენილების მე-3 მუხლის მე-8 პუნქტზე, რომლის თანახმადაც განაშენიანების საზღვრებში არსებული საერთო სარგებლობის ტერიტორიების (ძირითადი გასასვლელები, შიდა კვარტალური გზები და საინჟინრო ქსელები, ბავშვთა მოედნები და ნაგებობები, საერთო სარგებლობის სხვა ობიექტები) საცხოვრებელი სახლ(ებ)ის მიწის ნაკვეთების საზღვრებში მოქცევა შესაძლებელია მხოლოდ სერვიტუტებისა და სხვა შეზღუდვების პირობების დადგენის შემდეგ. ხოლო ამავე მუხლის მე-9 პუნქტის თანახმად კი მიწის ნაკვეთის გეგმაზე სხვა მიწის ნაკვეთ(ებ)ის სასარგებლოდ დადგენილ უნდა იქნეს სერვიტუტი, თუ მათი სარგებლობისათვის ეს აუცილებელია.

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ 2014 წლის 29 იანვარს გამოცემული N6--- ბრძანების გამოცემისას არ იქნა დაცული კანონით გათვალისწინებული მოთხოვნები. სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიისა და ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და სამშენებლო-ტექნიკური ზედამხედველობის სამსახურის მიერ გამოცემული სადავო აქტები არ არის დასაბუთებული მოპასუხეებს არ აქვთ გამოკვლეული საკითხთან დაკავშირებული არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რაც წარმოადგენს სამართლებრივ საფუძველს აქტის ბათილობისთვის.

**7.9.** სასამართლო განმარტავს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც გამოცემულია წერილობითი სახით, აუცილებელია, შეიცავდეს დასაბუთებას, კერძოდ, მასში მითითებული უნდა იყოს ის სამართლებრივი და ფაქტობრივი წანამძღვრები, რომელთა საფუძველზეც გამოიცა იგი. იმ შემთხვევაშიც კი, თუ ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებს დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, იგი ვალდებულია, აქტის დასაბუთებაში მიუთითოს იმ გარემოებებზე, რომლებიც საფუძვლად დაედო მის მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებას, კერძოდ, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით, თუ ადმინისტრაციული ორგანო ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემისას მოქმედებდა დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, წერილობით დასაბუთებაში მიეთითება ყველა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომლებსაც არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას, ხოლო ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის, თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

სასამართლო განმარტავს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთების კანონისმიერ ვალდებულებას განაპირობებს ის გარემოება, რომ ადმინისტრაციული ორგანო შებოჭილ იქნეს და მოექცეს სამართლებრივ ჩარჩოებში, რამდენადაც გადაწყვეტილების მიღება უნდა ეფუძნებოდეს კონკრეტულ გარემოებებს და ფაქტებს, რომელთა შეფასებასაც ადმინისტრაციული ორგანო მიჰყავს საკითხის სწორად გადაწყვეტამდე, ვინაიდან სწორედ კონკრეტული ფაქტები და საქმის გარემოებები განსაზღვრავს გადაწყვეტილების შედეგს. გარდა აღნიშნულისა, გადაწყვეტილების დასაბუთება აუცილებელია სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე სუბიექტისათვის, რათა შეაფასოს მისი მართლზომიერება, დარწმუნდეს მის კანონშესაბამისობაში.

სასამართლო განმარტავს, რომ აქტის დასაბუთებულად მიჩნევისათვის სრულებითაც არ კმარა მასში მხოლოდ კანონმდებლობის ცალკეული ნორმების მოხმობა, რადგან, დასაბუთება გულისხმობს როგორც სამართლებრივ, ასევე ფაქტობრივ დასაბუთებას, ფაქტობრივ დასაბუთებას კი გასაჩივრებული აქტები საერთოდ არ შეიცავენ, რაც ესოდენ საჭირო და მნიშვნელოვანია აღმჭურველი აქტებისათვის;

სასამართლო მიუთითებს, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 21 ივლისის Nბს-667-642 (კ-13) გადაწყვეტილებაზე, სადაც სასამართლომ განმარტა, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა ახსნას, განმარტოს, დაასაბუთოს, თუ რატომ რა ფაქტებზე დაყრდნობით მიიღო ამგვარი გადაწყვეტილება, გარდა აღნიშნულისა, გადაწყვეტილების დასაბუთება აუცილებელია ადრესატისათვის, რათა შეაფასოს მისი მართლზომიერება,

დარწმუნდეს მის კანონშესაბამისობაში, ხოლო უფლების დარღვევის განცდის შემთხვევაში ისარგებლოს გასაჩივრების შესაძლებლობით, მას უნდა შეეძლოს იცოდეს რა არგუმენტებით უნდა დაუპირისპირდეს მიღებულ გადაწყვეტილებას, რასაც დასაბუთების გარეშე გადაწყვეტილების მიღების პირობებში, მოკლებულია. აგრეთვე, დასაბუთებული აქტის გამოცემა აადვილებს საჩივრის ან სარჩელის განმხილველი ორგანოების მიერ მისი კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის გადამოწმების პროცესს. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ აქტის გამოცემისათვის კანონმდებლობით დადგენილია პროცედურის დაცვა, რამდენადაც მიუკერძოებლად, საქმის გარემოებათა ყოველმხრივი და ობიექტური გამოკვლევის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთებულობა-კანონიერების ხარისხი გაცილებით მაღალია, ხოლო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისათვის დადგენილი წარმოების პროცედურის დაცვა განმსაზღვრელ მნიშვნელობას ანიჭებს თვით აქტის კანონიერებას.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან და იმ ფაქტის გათვალისწინებით, რომ მოპასუხის მიერ სათანადოდ არ იქნა გამოკვლეული საქმის არსებითი გარემოებები, არ შეუფასებია საქმეში წარდგენილი ყველა მტკიცებულება, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხეთა მიერ, სადავო აქტების მიღებისას დარღვეულ იქნა კანონმდებლობის მოთხოვნები, შესაბამისად სახეზეა გასაჩივრებული აქტების ბათილობის სამართლებრივი საფუძვლები.

**7.10.** მოპასუხე ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს, მერიას და მერიის არქიტექტურისა და სამშენებლო-ტექნიკური ზედამხედველობის სამსახურს არ წარმოუდგენიათ და საქმეში არ მოიპოვება მტკიცებულება, იმის შესახებ, რომ სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ – სამართლებრივ აქტების მიღების დროს შესწავლილი იყო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, დარღვეულია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 პუნქტის მოთხოვნა, რომლის მიხედვითაც ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, არგუმენტებზე, რომლებიც არ არის სათანადოდ გამოკვლეული და შესწავლილი. ხოლო საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ადმინისტრაციული აქტი.

ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებული პირის მონაწილეობა აძლევს მას შესაძლებლობას დაიცვას თავისი უფლებები და პასუხობს პირის მოლოდინს, იმასთან დაკავშირებით, რომ მის მიმართ კანონიერი და დასაბუთებული აქტი გამოიცემა. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული

კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. სასამართლო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე (საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი). ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი მე-5 მუხლის პირველ პუნქტში რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი - უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც ნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განხორციელოს რაიმე მოქმედება.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რაც მის მიერ არ განხორციელებულა; შესაბამისად, საკითხის ხელახალი განხილვისას ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და მტკიცებულებათა შეგროვება განხორციელოს კანონით განსაზღვრული პროცედურის ჩატარების მეშვეობით, ხოლო უკვე არსებულ მტკიცებულებებს მისცეს სწორი და კანონშესაბამისი შეფასება.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ დარღვეულ იქნა საჯარო და კერძო ინტერესთა ბალანსი, რადგან გამოცემული ადმინისტრაციული აქტით არ დასაბუთდა მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში აქტების მიზანშეწონილობა, რამაც გამოიწვია მოსარჩელის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

**7.11.** სასამართლო ადმინისტრაციულ ორგანოს უტოვებს საბოლოო გადაწყვეტილების – ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის პრეროგატივას. სასამართლო, ასევე, იმ შემთხვევაში, როდესაც დაადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარის უკანონობასა და მოსარჩელის სუბიექტური უფლების ხელყოფას, ავალებს ადმინისტრაციულ

ორგანოს გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რამდენადაც სასამართლო არ არის უფლებამოსილი თვითონ განახორციელოს ადმინისტრაციული ორგანოსადმი კანონით მინიჭებული დისკრეციული უფლებამოსილება.

**7.12.** სასამართლო ასევე მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე.

**7.13.** ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლებიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ ადგილი არ ჰქონია საქმეში არსებული ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლას, შესაბამისად სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 29 იანვრის N6--- ბრძანება და დაევალოს მოპასუხე ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი, რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში. ასევე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის 2019 წლის 11 ივნისის N5-- ბრძანება და ქ. რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და სამშენებლო-ტექნიკური ზედამხედველობის სამსახურის 2019 წლის 25 აპრილის N0----- ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიას და ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და სამშენებლო-ტექნიკური ზედამხედველობის სამსახურს დაევალოს ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების შემდგომ გამოსცენ ახალი ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი მოსარჩელე შპს „ე-----“-ს 2019 წლის 01 აპრილის N3----- განცხადების თაობაზე და გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში.

## **8. საპროცესო ხარჯები**

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხეებს უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 100 (ასი) ლარის ოდენობით გადახდა მოსარჩელის სასარგებლოდ.

### **ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი**

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-10, მე-12-13, 22-ე, 32-ე მუხლებით და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8 მუხლით, 243-244-ე, 248-249-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით და

### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:**

1. შპს „ე-----“-ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 29 იანვრის N6--- ბრძანება და და დაევალოს მოპასუხე ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი, რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში.
3. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის 2019 წლის 11 ივნისის N5-- ბრძანება და ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და სამშენებლო-ტექნიკური ზედამხედველობის სამსახურის 2019 წლის 25 აპრილის N0----- ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიას და ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და სამშენებლო-ტექნიკური ზედამხედველობის სამსახურს დაევალოს ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების შემდგომ გამოსცენ ახალი ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტი მოსარჩელე შპს „ე-----“-ს 2019 წლის 01 აპრილის N3----- განცხადების თაობაზე და გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში.
4. მოპასუხეებს დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის 100 (ასი) ლარის ოდენობით გადახდა მოსარჩელის სასარგებლოდ.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო

სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. №7ა) სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით, რუსთავის საქალაქო სასამართლოს (მდებარე ქ. რუსთავი, ბოსტან-ქალაქის ქ. №6) მეშვეობით.

მოსამართლე:  
ონიანი

ნინო