ქალაქ თბილისის მერია

განკარგულება № 368

"24" თებერვალი 2014 წ.

იმა „ატენი-19"-ის ადმინისტრაციული საჩივრის
ნაწილობრივ დაკმაყოფილების თაობაზე

ქ. თბილისის მერიაში 2014 წლის 11 თებერვალს იმა „ატენი-19"-ის წარმომადგენელმა ბაქარ გეგელაშვილმა შემოიტანა №12/14042777-17 ადმინისტრაციული საჩივარი, ქ. თბილისის მერიის სსიპ – ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2010 წლის 22 ივნისის №2746 ბრძანების გათიღად ცნობისა და ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიღებით ქ. თბილისში, ატენის ქ. №25-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის საზღვრების ცვლილების თაობაზე.

„საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" 181-ე მუხლთან შესაბამისობის შემოწმების შემდეგ, ამავე კოდექსის 96-ე, 194-ე და 195-ე მუხლების შესაბამისად, 2014 წლის 19 თებერვალს გაიმართა ზეპირი მოსმენა. სხდომაზე გამოცხადდნენ: საჩივრის ავტორის – იმა „ატენი 19"-ის წარმომადგენელი გიორგი უსუფაშვილი, მოწინააღმდეგე მხარე – ქ. თბილისის მერიის სსიპ – ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის წარმომადგენელი გიორგი მძევაშვილი და დაინტერესებული მხარე - ბმა „ატენი 25"-ის თავმჯდომარე თეა ტუღუში; ასევე, ქ. თბილისის მერიის სსიპ - ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის სპეციალისტი ივანე ზაქაიძე.

საჩივრის ავტორმა წარმოდგენილი ადმინისტრაციული საჩივრით განმარტა, რომ ქ. თბილისის მერიის სსიპ - ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 22 ივნისის №2746 ბრძანების შესაბამისად, ქ. თბილისში, ატენის ქ. №25-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენისას მიწის ნაკვეთის ფართობი გაიზარდა 218 კვ.მ.-ით და შეადგინა 2514 კვ.მ. მისივე განმარტებით, აღნიშნულის შედეგად გადაიფარა არეშიძის ქუჩასა (ყოფ. ატენის შესახვევი) და გრიგოლ აბაშიძის (ყოფ. ატენის) ქუჩის დამაკავშირებელი საერთო სარგებლობის გზა, რომელიც დღეის მდგომარეობითაც წარმოადგენს არეშიძის ქუჩის განშტოებას. შესაბამისად, მხარე მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული ბრძანებით დაირღვა მისი კანონიერი ინტერესები, იმოძრაოს საერთო სარგებლობის გზით. მისივე განმარტებით, ასევე დაირღვა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით დამტკიცებული საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 34-ე პუნქტი, კერძოდ, უფლებარეგისტრირებული იმ მიწის ნაკვეთის საზღვრების ცვლილება, რომელთა საზღვრებიც დადგენილია თვითმმართველი ერთეულის შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის გეგმის საფუძველზე დასაშვებია თუ წარმოდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მოცემული მიწის ნაკვეთის საზღვრები არ სცილდება თვითმმართველი ერთეულის შესაბამისი სამსახურის მიერ დადგენილ საზღვრებს. აღსანიშნავია, რომ საჯარო

ქ. თბილისი 0160, ჟ. შარტავას ქუჩა №7. ტელ.: (+995 32) 23 78 189, ფაქსი: (+995 32) 23 78 154

რეესტრის ამონაწერებისა და ტექბიუროს საინვენტარიზაციო გეგმის თანახმად, 2007 წლის მდგომარეობით მათი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის ფართი შეადგენდა 2296 კვ.მ.-ს.

მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით, იმა „ატენი 19"-ის წარმომადგენელმა ბაქარ გეგელაშვილმა მოითხოვა ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მერიის სსიპ - ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2010 წლის 22 ივნისის №2746 ბრძანება და მიღებულ იქნეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ქ. თბილისში, ატენის ქ. №25-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის საზღვრების ფაქტობრივ მდგომარეობასთან და კანონმდებლობასთან შესაბამისობაში მოყვანასთან შესახებ.

ქ. თბილისის მერიაში გამართულ ზეპირ მოსმენაზე გამოცხადებულმა საჩივრის ავტორის წარმომადგენელმა დააზუსტა მოთხოვნა. მან მოითხოვა ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მერიის სსიპ - ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2010 წლის 22 ივნისის №2746 ბრძანება იმ ნაწილში, რომლითაც ქ. თბილისში, ატენის ქ. №25-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში მოექცა საერთო სარგებლობის (არეშიძის (ყოფ. ატენის შესახვევი)) ქუჩა და ასევე, მიღებულ იქნეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ქ. თბილისში, ატენის ქ. №25-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის საზღვრების ფაქტობრივ მდგომარეობასთან და კანონმდებლობასთან შესაბამისობაში მოყვანასთან დაკავშირებით.

ქ. თბილისის მერიის სსიპ - ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის წარმომადგენელი არ დაეთანხმა ადმინისტრაციულ საჩივარს და აღნიშნა, რომ გასაჩივრებული ბრძანება მიღებულია საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 2002 წლის 3 ოქტომბრის №49 ბრძანების მოთხოვნათა გათვალისწინებით. მისივე განმარტებით, სამსახური მიიჩნევს, რომ წითელი ხაზების აღნიშნული სახით დადგენის შედეგად საჩივრის ავტორს არ ადგება პირდაპირი და უშუალო ზიანი, რის გამოც არ არსებობს „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" მე-60[1] მუხლით განსაზღვრული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი.

ქ. თბილისის მერიის სსიპ - ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის სპეციალისტის განმარტებით, ქ. თბილისში, ატენის ქ. №25-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენისას გათვალისწინებული იქნა როგორც მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების, მათ შორის, ქ. თბილისში, ატენის ქ. №19-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრები. ამასთან, ქ. თბილისში, ატენის ქ. №25-ში არსებულ მრავალბინიან კორპუსს ნორმატიულად ეკუთვნის უფრო მეტი ფართის მქონე მიწის ნაკვეთი, თუმცა მას გადაეცა ის ოდენობა, რომელიც მაქსიმალურად იყო შესაძლებელი. აღსანიშნავია, რომ ამ ფართმა შეადგინა 2514 კვ.მ. სპეციალისტმა აღნიშნა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთის სერვიტუტის უფლებით დატვირთვის აუცილებლობა არ არსებობდა, ვინაიდან მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებს გააჩნიათ ალტერნატიული მისასვლელი გზა, ხოლო ტოპოგრაფიულ გეგმაზე ასახული სიტუაციით, მოცემული გზა წარმოადგენს ატენის ქ. №25-ში მდებარე კორპუსის მისასვლელ გზას.

დაინტერესებული მხარის განცხადებით, ქ. თბილისის მერიის სსიპ - ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურმა გასაჩივრებული ბრძანება მიიღო კანონის მოთხოვნათა დაცვით. ამასთან, ფაქტობრივი გარემოების გათვალისწინებით სადავო

მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენს საერთო სარგებლობის გზას, რომლის მეშვეობითაც ხდება სხვა ქუჩასთან დაკავშირებით. მხარემ აღნიშნა, რომ ავტოფარეხსა და ქ. თბილისში, ატენის ქ. №25-ში მდებარე კორპუსს შორის დატანილი სივრცე არ წარმოადგენს სამანქანო გზას, ვინაიდან იქ მოწყობილია კიბეები, რომლის მეშვეობითაც ხდება დაკავშირება ატენის ქუჩასთან.

საჩივრის ავტორის წარმომადგენელმა დამატებით განმარტა, რომ სადავო ბრძანების გამოცემის დროისათვის უკვე არსებობდა ქ. თბილისში, ატენის ქ. №19-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის არქიტექტურული პროექტი, რომლის მიხედვითაც საერთო სარგებლობის გზის მხარეს ობიექტს გააჩნდა ღიობები. შესაბამისად, ამ გზის კერძო საკუთრებაში მოქცევის შედეგად წარმოიშვა დამატებითი დოკუმენტების - მიჯნის ზონაში ღიობების მოწყობასთან დაკავშირებით სათანადო პირის მიერ გაცემული თანხმობის მოპოვების აუცილებლობა.

საქმეზე დაინტერესებული მხარეების მოსაზრებების მოსმენის, წარმოდგენილი საქმის მასალების „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის“ მოთხოვნათა შესაბამისად გამოკვლევის შემდეგ, საქმის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციული საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

ადმინისტრაციულმა ორგანომ გამოარკვია, რომ ქ. თბილისის მერიის სსიპ - ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2010 წლის 22 ივნისის №2746 ბრძანებით დადგინდა ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ატენის ქ. №25-ში მდებარე კორპუსის მიწის ნაკვეთის საზღვრების გეგმა ე.წ. „წითელი ხაზი“.

აღსანიშნავია, რომ საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 2002 წლის 3 ოქტომბრის №49 ბრძანებით დამტკიცებული „მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისათვის მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის წესის“ მე-3 მუხლის მე-3 და მე-4 პუნქტების შესაბამისად, „მიწის ნაკვეთის საზღვრების პროექტის შედგენისას უნდა გათვალისწინებულ იქნეს განაშენიანებული ტერიტორიის რეალური მდგომარეობა და არსებული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაცია. მიწის ნაკვეთის ნორმატიული ზომების დადგენისას უზრუნველყოფილი უნდა იყოს მოსაზღვრე ნაკვეთების მესაკუთრეების, მფლობელების, მოსარგებლეების და ნაკვეთებზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების მფლობელების უფლებები და ნორმალური საცხოვრებელი პირობები“.

საქმეში წარმოდგენილი ორთოფოტოს თანახმად, რომელზეც დატანილია რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები და ქუჩები, დასტურდება, რომ ქ. თბილისში, ატენის ქ. №25-ში მდებარე №01.14.14.011.020 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში მოქცეულია ქ. არეშიძის ქუჩის ნაწილი და ის წარმოადგენს ატენის ქუჩასთან დამაკავშირებელ ერთ-ერთ გზას. აღსანიშნავია, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების თანახმად, მასზე არ არის დადგენილი რაიმე სახის შეზღუდვა, მათ შორის, სერვიტუტი.

საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 2002 წლის 3 ოქტომბრის №49 ბრძანებით დამტკიცებული ზემოხსენებული წესის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის მიხედვით, „განაშენიანების საზღვრებში არსებული საერთო სარგებლობის ტერიტორიების (ძირითადი გასასვლელები, შიდაკვარტალური გზები და საინჟინრო ქსელები, ბავშვთა მოედნები, სპორტული მოედნები და ნაგებობები, საერთო

სარგებლობის სხვა ობიექტები) საცხოვრებელი სახლ(ებ)ის მიწის ნაკვეთ(ებ)ის საზღვრებში მოქცევა შესაძლებელია მხოლოდ სერვიტუტებისა და სხვა შეზღუდვების პირობების დადგენის შემდეგ".

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების გათვალისწინებით, საქმის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო დაუსაბუთებლად მიიჩნევს ქ. თბილისის მერიის სსიპ - ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ არ არსებობდა სადავო მიწის ნაკვეთის სერვიტუტით დატვირთვის აუცილებლობა. საგულისხმოა, რომ გასაჩივრებული აქტის გამოცემის დროს მოქმედი კანონმდებლობა ერთმანეთისგან არ განასხვავებს შემთხვევებს, საერთო სარგებლობის ტერიტორიის მრავალბინიანი კორპუსის წითელ ხაზებში მოქცევისას არსებობს თუ არა მიმდებარე მიწის ნაკვეთებთან დამაკავშირებელი ალტერნატიული მისასვლელი გზა. მითითებული ნორმატიული აქტი იმპერატიულად აკეთებს დათქმას იმის შესახებ, რომ რაიმე შეზღუდვის დადგენის გარეშე საერთო სარგებლობის ტერიტორია დაუშვებელია მოექცეს მრავალბინიანი სახლის მიწის ნაკვეთის საზღვრებში.

„საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" 96-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, „ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ".

საქმის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანო მიიჩნევს, რომ ქ. თბილისის მერიის სსიპ - ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიიღო საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების გამოკვლევის გარეშე, რაც დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი მასალებით.

„საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" მე-60[1] მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ,,ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები". ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, „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".

ადმინისტრაციული ორგანო თვლის, რომ გასაჩივრებული ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ – ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2010 წლის 22 ივნისის №2746 ბრძანების გამოკვლევისას გამოვლენილი იქნა ისეთი გარემოებანი, რამაც ცხადყო მისი წინააღმდეგობა ,,საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" მოთხოვნებთან მიმართებაში, რის გამოც ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი იმ ნაწილში, რომლითაც ადგილი აქვს ქ. თბილისში, ატენის ქ. №25-ში მდებარე მიწის

ნაკვეთის საზღვრებში (საკადასტრო კოდი #01.14.14.011.020), ატენის შესახვევი #16, ატენის ქუჩა #17, ატენის ქუჩა #19 მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი #01.14.14.011.083) მომიჯნავედ მდებარე შიდაკვარტალური გზის მოქცევას.

რაც შეეხება საჩივრის ავტორის მოთხოვნას მიღებულ იქნეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ქ. თბილისში, ატენის ქ. №25-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის საზღვრების ფაქტობრივ მდგომარეობასთან და კანონმდებლობასთან შესაბამისობაში მოყვანასთან დაკავშირებით, ადმინისტრაციული ორგანო განმარტავს, რომ მოქმედი კანონმდებლობის, კერძოდ, „ქ. თბილისის მერიის სსიპ - ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის შექმნისა და მისი წედების (დებულების) დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მთავრობის 2008 წლის 22 დეკემბრის №24.16.832 დადგენილების, სადავო აქტის გამოცემის დროს მოქმედი „საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 2002 წლის 3 ოქტომბრის №49 ბრძანებით დამტკიცებული „მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისათვის მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის წესის“ და საჩივრის განხილვის დროს მოქმედი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობსი 2010 წლის 25 აგვისტოს №261 დადგენილების შესაბამისად, მრავალბინიანი საცხოვრებელის სახლების მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენა ან მისი კორექტირება (ცვლილება) სცდება საჩივრის განმხილველი ადმინისტრაციული ორგანოს კომპეტენციას, რის გამოც ადმინისტრაციული საჩივარი მითითებულ ნაწილში არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ,,საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" I, IV, VI, XIII თავების, 96-ე მუხლის, მე-60[1] მუხლის, 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის ,,გ" ქვეპუნქტის, ,,საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის" 22-ე მუხლის მესამე ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულმა ორგანომ დაადგინა:

1. დაკმაყოფილდეს იმა „ატენის 19“-ის 2014 წლის 22 თებერვლის №12/14042777-17 ადმინისტრაციული საჩივარი, ქ. თბილისის მერიის სსიპ - ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2010 წლის 22 ივნისის №2746 ბრძანების ნაწილობრივ ბათილად ცნობის თაობაზე.
2. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მერიის სსიპ – ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2010 წლის 22 ივნისის №2746 ბრძანება იმ ნაწილში, რომლითაც დადგენილი იქნა წითელი ხაზები, საჩივრის ავტორის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე შიდა კვარტალურ გზაზე და იგი მოექცა #01.14.14.011.020 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მრავალბინიანი სახლის მიწის ნაკვეთის საზღვრებში.
3. განკარგულების ასლები გადაეგზავნოთ მხარეებს.
4. განკარგულების გასაჩივრება შეიძლება კანონით დადგენილი წესით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. №6), ერთი თვის ვადაში.

ქ. თბილისის მერის მოადგილე ირაკლი აბესაძე