



საქმე №3ბ/870-17

საქმე № 330310016001520270

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

13 თებერვალი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

თავმჯდომარე: გიორგი ტყავაძე
მოსამართლეები: ნათია ქუთათელაძე
მარიამ ცისკაძე

სხდომის მდივანი: თამარ ბლიაძე

აპელანტი – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია
წარმომადგენელი: ბ-----

მოწინააღმდეგე მხარე – ა----- ა-----
წარმომადგენელი: ი-----

დავის საგანი- ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 24 იანვრის გადაწყვეტილება

1.1 აპელანტის მოთხოვნა - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 24 იანვრის გადაწყვეტილების გაუქმება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ა----- ა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 11 ივნისის №4-- სხდომაზე 32-ე საკითხზე მიღებული გადაწყვეტილება და მოპასუხეს დაევალა, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად ა----- ა-----ის მიმართ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.1. ქალაქ თბილისში, მ-----ში მდებარე, N0----- საკადასტრო კოდის უძრავი ქონება ე-----ისა და ა-----ის საკუთრებად 1992 წლის 23 ივნისის N2---- და N2---- პრივატიზაციის ხელშეკრულებებისა და 2004 წლის 29 აპრილის ცნობა-დახასიათების საფუძველზე აღირიცხა. დასახელებული ქონებიდან 39.05 კვ.მ ფართი ა----- ა-----ეს ე-----საგან 2011 წელს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გადაეცა მისი მიმდებარე, თვითნებურად დაკავებულ 18 კვ.მ შემოღობილ და გამწვანებულ მიწის ნაკვეთთან ერთად, რომელზეც საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული არ იყო.

2.2. 2014 წლის 3 ნოემბერს ა----- ა-----ემ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას N1---- განცხადებით მიმართა, რომლითაც ქალაქ თბილისში, ფ-----ის (საკადასტრო კოდი N0-----) მიმდებარე 18.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა. განცხადებასთან ერთად კომისიას თანდართული დოკუმენტების სახით საჯარო რეესტრის ამონაწერები, ხელწერილები, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზები, ორთოფოტო და ფოტოები წარედგინა.

2.3. ა----- ა-----ის განცხადება ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით დასკვნის მისაღებად კომისიამ სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს გადაუგზავნა. პასუხად, აღნიშნული სამსახურის 2015 წლის 22 მაისის წერილით კომისიას ეცნობა, ქალაქ თბილისში, ფ-----ის მიმდებარე 18 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გეგმის მიხედვით, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონაში (საზ-1) იყო მოქცეული.

2.4. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 11 ივნისის №4-- სხდომაზე მიღებული

გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ა----- ა-----ის 2014 წლის 3 ნოემბრის N1----- განცხადება. განმცხადებელს განემარტა, რომ არ დასტურდებოდა მის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

2.5. საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ ქალაქ თბილისში, ფ-----ის (საკადასტრო კოდი N0-----) მიმდებარე 18.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ა----- ა-----ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე მსჯელობისას კომისიამ სათანადოდ გამოიკვლია საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები.

მოსარჩელემ სასამართლოს წარმოუდგინა ქ.თბილისში, ფ-----ის (საკადასტრო კოდი N0-----) მიმდებარე 18.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის 2011 წლიდან ფლობის თაობაზე დოკუმენტები, ისევე, როგორც 2011 წლამდე იგივე ნაკვეთის ე-----ის მიერ ფლობის თაობაზე დოკუმენტები (ხელწერილები - ს.ფ. 14-15, 16-17, ორთოფოტო და ფოტოები - ს.ფ. 18, 19, 20, 21, საკადასტრო აზომვითი ნახაზები - ს.ფ. 12, 13, ინფორმაცია უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ - ს.ფ. 11), რომლებიც მოპასუხე მხარემ სადავო აქტის გამოცემისას არ მიიჩნია შესაბამის ნაკვეთზე მოსარჩელის უფლების აღიარებისათვის საჭირო გარემოების დადგენისათვის საკმარისად, თუმცა საწინააღმდეგო მტკიცებულებები მოპასუხეს არ წარმოუდგენია. გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არ შეიცავს მოსარჩელის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებების სარწმუნოების გამომრიცხავ არგუმენტებს და საამისოდ განმარტებები არც სასამართლოში საქმის განხილვისას ყოფილა მიღებული. მოპასუხე მხარის წარმომადგენლის მითითებით, მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე მისი მფლობელობის პერიოდზე მეტყველებს ის ფაქტი, რომ მან უძრავი ქონება ქალაქ თბილისში, ფ-----ში 2011 წელს შეიძინა (2017 წლის 11 იანვრის სხდომის ოქმი, 14:21:13). ამდენად ცხადია, რომ კომისიას მოსარჩელის მიერ შეძენილი ქონების პირვანდელი მესაკუთრის მიერ 18 კვ.მ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებაზე, მის პერიოდსა და სხვა მნიშვნელოვან გარემოებებზე არ უმსჯელია.

2.6. ა----- ა-----ესა და შპს „ა-----ს“ შორის 2016 წლის 21 სექტემბერს გაფორმებული ხელშეკრულების მიხედვით, შპს „ა-----მა“ აიღო ა----- ა-----ისათვის იურიდიული მომსახურების გაწევის ვალდებულება, ხოლო ა----- ა-----ემ აიღო მიღებული მომსახურების ანაზღაურების ვალდებულება 2000 ლარის ოდენობით.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.7. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის დეფინიციიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 11 ივნისის N4--სხდომაზე 32-ე საკითხზე მიღებული გადაწყვეტილება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტს, რომელიც ბათილია, თუ ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები, თანახმად ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60, მუხლისა.

მითითებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შინაარსიდან გამომდინარე, მისი კანონიერების საკითხის გადაწყვეტისათვის უნდა იქნეს შეფასებული, გააჩნდა თუ არა მოპასუხეს მოსარჩელისათვის მის მიერ მითითებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი.

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისებისა და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობის მიზნით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონმა (მიღებულია 2007 წლის 11 ივლისს) კერძო პირების მიერ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთების მათ საკუთრებაში გადაცემის შესაძლებლობა და მისი რეალიზების ძირითადი პირობები დაადგინა.

დასახელებული კანონის მიხედვით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილება შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობით ორგანოს მიენიჭა, რომელიც ამ უფლებამოსილებას კომისიის მეშვეობით ახორციელებდა, კომისია კი თავის ფუნქციებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით განსაზღვრული წესით ასრულებდა. კანონში 2016 წლის ივნისში განხორციელებული ცვლილებების შემდეგ კი თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია და მითითებული კომისია წარმოადგენს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობით ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის უფლებამონაცვლეს („ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების

აღიარების შესახებ“ კანონის მე-4 მუხლი, 7⁶ მუხლი).

ამავე კანონით, მისი მიზნებისათვის, განსაზღვრულია, თუ რა მიიჩნევა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთად და ვინ წარმოადგენს მასზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნაზე უფლებამოსილ, დაინტერესებულ პირს. კერძოდ: - თვითნებურად დაკავებულ მიწად მიიჩნევა ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობი ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული (კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტი);

დაინტერესებული პირი არის ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლობიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაიკავა მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), აგრეთვე კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან მისი უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლობიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებულით ან დანგრეულით) ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ასევე ის ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება (კანონის მე-2 მუხლის „ე“ პუნქტი).

თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასასაბუთებლად კომპეტენტური კომისიისათვის დაინტერესებული პირის მიერ შესაბამისი განცხადებით მიმართვისას

კანონი შემდეგი დოკუმენტების წარდგენის საჭიროებას ითვალისწინებს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის მანძილი; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები („ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-51-ე მუხლის 1- ლი და მე-3 პუნქტები).

თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას კომისიამ უნდა გაითვალისწინოს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით- ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან („ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-51-ე მუხლის მე-2 პუნქტი).

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-51-ე მუხლის მე-7 პუნქტის მიხედვით, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილი გარემოებებიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისში, ფ-----ის (საკადასტრო კოდი NO----- --) მიმდებარე 18.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ა----- ა-----ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე მსჯელობისას კომისიამ სათანადოდ არ გამოიკვლია საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები და ა----- ა-----ის მოთხოვნაზე მსჯელობისას არ გაითვალისწინა მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის იმ პირის მიერ თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი, რომლის უფლებამონაცვლევ 2011 წელს უძრავი ქონების შეძენით ა----- ა-----ე გახდა (პუნქტი 3.5).

სასამართლომ განმარტა, 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).

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს, კანონმდებლობის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე მოქმედება, მათ შორის, გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი ისე, რომ არ შეაჯეროს და არ შეაფასოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებანი, რამაც შესაძლებელია გამოიწვიოს პირის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო აქტი გამოცემულია რა კანონმდებლობის დანაწესების უგულებელყოფით, საქმის გარემოებათა ყოველმხრივ გამოკვლევის გარეშე და ამგვარად ზღუდავს მოსარჩელის უფლებას, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის საფუძველზე სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად და მოპასუხეს უნდა დაევალოს, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად ა----- ა-----ის მიმართ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

3. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივრის სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტს მიაჩნია რომ სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს და არასწორად განმარტა კანონი, კერძოდ:

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, „თვითნებურად დაკავებული მიწა - ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა, ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად

დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან მოყოლებული სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა“.

ზემოაღნიშნული კანონის მე-2 თავით მოწესრიგებულია მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი, კერძოდ მე-5 პრიმა მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ განცხადების განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში, ხოლო ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მანძილი მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ა“ პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არის „მრავალბინიან სახლში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი მათ შორის კომერციული მიზნებისთვის გამოიყენებული ფართობის მესაკუთრეთა გაერთიანება“, ხოლო ამავე მუხლის „გ“ პუნქტის თანახმად, „მრავალბინიანი სახლი არის „სახლი, რომელიც შედგება ორზე მეტი ინდივიდუალური საკუთრების საგნისგან“. ამავე კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების შემადგენელი მიწის ნაკვეთი, სახლის ნჯაწილი და ის შენობა-ნაგებობები, დანადგარები, საინჟინრო ქსელები, მოწყობილობები, რომელიც არ არის ინდივიდუალური საკუთრება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს“, ხოლო ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს- მიწის ნაკვეთი“.

განსახილველ შემთხვევაში ა----- ა-----ე საკუთრების უფლების აღიარებას ითხოვს, როგორც 0----- საკადასტრო ერთეულის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე. აღსანიშნავია, რომ 0----- საკადასტრო ერთეულზე განთავსებულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა, რამდენადაც

სახეზეა ორზე მეტი ინდივიდუალური საკუთრების საგანი. შესაბამისად, მიწის ნაკვეთი, რომლის მომიჯნავეთაც განთავსებულია მოსარჩელის დაინტერესებაში არსებული ტერიტორია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი და მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, განიხილება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო საკუთრებად და არა ა----- ა-----ის ინდივიდუალური საკუთრებად. აღნიშნულიდან გამომდინარე თბილისის საქალაქო სასამართლომ საერთოდ მსჯელობის მიღმა დატოვა ის ფაქტობრივი გარემოება თუ რამდენად შესაძლებელია მოსარჩელის დაინტერესებაში არსებული ტერიტორია, კანონის მიზნებიდან გამომდინარე ჩაითვალოს თვითნებურად დაკავებულ მიწად, იმის გათვალისწინებით, რომ კანონის თანახმად, მომიჯნავე ტერიტორია განთავსებული უნდა იყოს დაინტერესებული ფიზიკური პირის კუთვნილი და არა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ.

ამასთან, აპელანტი ამახვილებს ყურადღებას იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს პრეზიდენტის N525 ბრძანებულების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტი კომისიას უფლებას აძლევს თავისი უარი მიწის ნაკვეთის დაკანონებაზე დაასაბუთოს იმით, რომ არ დასტურდება კონკრეტული განმცხადებლის მიერ მიწის ნაკვეთის ფლობა, სარგებლობა ან/და თვითნებურად დაკავების ფაქტი. ნორმა სტრუქტურულად ისეა აგებული, რომ კომისიას შესაბამისი გადაწყვეტილების გამოტანისას შეუძლია დაეყრდნოს იმ გარემოებას, რომ მიწის ნაკვეთთან მიმართებით არ დასტურდება ფლობა და სარგებლობა. ამასთან, უნდა აღინიშნოს რომ პირის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების დროს, თვითნებურად დაკავების მომენტიდან იგი თავისთავად ფლობს და სარგებლობს ამ მიწის ნაკვეთით. წინააღმდეგ შემთხვევაში აზრი არ ექნებოდა თავად მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებას. მიწას ფლობს და მიწით სარგებლობს როგორც მისი მართლობიერი მფლობელი, ასევე მისი თვითნებურად დამკავებელიც. სწორედ ამიტომ ფლობა და სარგებლობა უნდა დაუდასტურდეს, როგორც პირველს ისე უკანასკნელს. განსხილველ შემთხვევაში მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დამკავებლად ა----- ა-----ე ჩაითვლებოდა მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი იქნებოდა მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ და რომელიც იქნებოდა საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთზე ნაკლები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია, ვინაიდან აღიარებამოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი განთავსებულია ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, სადაც წილი გააჩნია, როგორც ა----- ა-----ეს, ასევე ამხანაგობის სხვა წევრებსაც, შესაბამისად დამოუკიდებლად ა----- ა-----ე ვერ ჩაითვლებოდა აღიარება მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დამკავებლად.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60 პრიმა მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული აქტი ბათილია, თუ იგი

ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებთან დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ითვლება აქტის გამოცემა სზაკ-ის 32-ე და 34-ე მუხლებით დადგენილი წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე (რასაც მოხემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია), ასევე წარმოების სახის დარღვევა და კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

აპელანტის მოსაზრებით, ზემოხსენებული ფაქტობრივი გარემოებებისა და სამართლებრივი ნორმების გათვალისწინებით საპელაციო საჩივარი სამართლებრივად დასაბუთებულია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

4.1. 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.

4.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას საპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

4.3. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, საპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, საპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ საპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.4. ქალაქ თბილისში, მ-----ში მდებარე, N0-----
საკადასტრო კოდის უძრავი ქონება ე-----სა და ა-----

ის საკუთრებად 1992 წლის 23 ივნისის N2----- და N2----- პრივატიზაციის ხელშეკრულებებისა და 2004 წლის 29 აპრილის ცნობა-დახასიათების საფუძველზე აღირიცხა. დასახელებული ქონებიდან 39.05 კვ.მ ფართი ა----- ა-----ეს ე-----საგან 2011 წელს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გადაეცა.

4.5. 2014 წლის 3 ნოემბერს ა----- ა-----ემ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას N1----- განცხადებით მიმართა, რომლითაც ქალაქ თბილისში, ფ-----ის (საკადასტრო კოდი NO-----) მიმდებარე 18 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა. განცხადებასთან ერთად კომისიას თანდართული დოკუმენტების სახით საჯარო რეესტრის ამონაწერები, ხელწერილები, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზები, ორთოფოტო და ფოტოები წარედგინა.

4.6. ა----- ა-----ის განცხადება ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით დასკვნის მისაღებად კომისიამ სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს გადაუგზავნა. პასუხად, აღნიშნული სამსახურის 2015 წლის 22 მაისის წერილით კომისიას ეცნობა, ქალაქ თბილისში, ფ-----ის მიმდებარე 18 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გეგმის მიხედვით, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონაში (საზ-1) იყო მოქცეული.

4.7. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 11 ივნისის №4-- სხდომაზე მიღებული გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ა----- ა-----ის 2014 წლის 3 ნოემბრის N1----- განცხადება. განმცხადებელს განემარტა, რომ არ დასტურდებოდა მის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.8. სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით; მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ფაქტობრივი გარემოებები; თავის მხრივ, აპელანტმა სააპელაციო საჩივრში ვერ გააქარწყლა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გაკეთებული სამართლებრივი დასკვნები, ვერ მიუთითა და ვერ წარმოადგინა ისეთი არგუმენტები, რომლებზე დაყრდნობითაც

შესაძლებელი იქნებოდა საქმეზე დადგენილი ფაქტების სხვაგვარი სამართლებრივი შეფასება.

4.9. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ 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 მეორე ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა 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.

მოცემულ შემთხვევაში დავის საგანია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 11 ივნისის N4-- სხდომაზე 32-ე საკითხზე მიღებული გადაწყვეტილების შესაბამისობის დადგენა საქართველოს კანონმდებლობასთან.

4.10. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული აქტი ფორმალური და მატერიალური თვალსაზრისით, წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. სასამართლო განმარტავს, რომ მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით, 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 საფუძველად 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.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას დაირღვა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მოთხოვნები, ვინაიდან გასაჩივრებული ბრძანებები არ შეიცავს სათანადო დასაბუთებას.

4.11. სადავო ადმინისტრაციული აქტების გამოცემისას მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დარღვეულ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით ადმინისტრაციული აქტის გამოსაცემად ადმინისტრაციული წარმოებისათვის დადგენილი სხვა მოთხოვნებიც, კერძოდ, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი მუხლის თანახმად, ცალსახად არის განსაზღვრული ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება, ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული.

მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციულმა ორგანომ ჯეროვნად არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე იქნა მიღებული გასაჩივრებული ბრძანება.

4.12. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტით რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი – უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც გულისხმობს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნის საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე მოქმედება. სასამართლო განმარტავს, რომ ადმინისტრაციული ორგანო აქტის გამოცემის შემთხვევაში, შეზღუდულია კანონის მოთხოვნის ფარგლებით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 და 96.2. მუხლების შესაბამისად ადმინისტრაციულ ორგანოს არა აქვს უფლება, კანონმდებლობის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება, მათ შორის, გამოსცეს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევა-შეფასების გარეშე. სააპელაციო პალატას მიიჩნია, რომ სადავო ბრძანება მიღებულია საქმისათვის არსებითი

მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის უფლებელყოფით, რაც მისი ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენს.

4.13. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

ამავე კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთი არის ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობი ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან მისი სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული. ამავე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, დაინტერესებული პირი არის ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაიკავა მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), აგრეთვე კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან მისი უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებულით ან დანგრეულით) ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ასევე ის ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების

სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება.

4.14. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-51-ე მუხლის მე-7 პუნქტის მიხედვით, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქ. თბილისში, ფ-----
-----ის მიმდებარედ არსებული 18 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ა----- ა-----ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე მსჯელობისას კომისიამ სათანადოდ არ გამოიკვლია საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 11 ივნისის №4-- სხდომაზე მიღებული გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ა----- ა-----ის 2014 წლის 3 ნოემბრის N1----- განცხადება. განმცხადებელს განემარტა, რომ არ დასტურდებოდა მის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

4.15. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებულ აქტში არ არის ნამსჯელი მოსარჩელის მიერ კომისიისთვის წარდგენილ დოკუმენტებზე, კერძოდ ქალაქ თბილისში, ფ-----ის მიმდებარედ არსებულ 18 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ფლობასთან დაკავშირებული დოკუმენტებზე: საკადასტრო აზომვითი ნახაზები (ტ.1. ს.ფ. 12-13), ინფორმაცია უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ - (ტ.1. ს.ფ. 11) ე-----ის და თ-----ს ხელწერილები - (ტ.1 ს.ფ. 14-17), ორთოფოტო და ფოტოები - (ტ.1. ს.ფ. 18-21). ამდენად საკითხის ხელახალი გამოკვლევისას კომისიამ უნდა იმსჯელოს აღნიშნულ დოკუმენტებზე.

4.16. აპელანტი უთითებს, რომ მიწის ნაკვეთზე ა----- ა-----ე საკუთრების უფლების აღიარებას ითხოვს, როგორც 0----- საკადასტრო ერთეულის მომიჯნავედ არსებულ 18.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. 0----- საკადასტრო ერთეულზე განთავსებულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა, რამდენადაც სახეზეა ორზე მეტი ინდივიდუალური საკუთრების საგანი. შესაბამისად, მიწის ნაკვეთი, რომლის მომიჯნავეთაც განთავსებულია

მოსარჩელის დაინტერესებაში არსებული ტერიტორია ბინათმასაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი და მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, განიხილება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო საკუთრებად და არა ა----- ა-----ის ინდივიდუალური საკუთრებად. აღნიშნულიდან გამომდინარე თბილისის საქალაქო სასამართლომ საერთოდ მსჯელობის მიღმა დატოვა ის ფაქტობრივი გარემოება თუ რამდენად შესაძლებელია მოსარჩელის დაინტერესებაში არსებული ტერიტორია, კანონის მიზნებიდან გამომდინარე ჩაითვალოს თვითნებურად დაკავებულ მიწად, იმის გათვალისწინებით, რომ კანონის თანახმად, მომიჯნავე ტერიტორია განთავსებული უნდა იყოს დაინტერესებული ფიზიკური პირის კუთვნილი და არა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ.

აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ გასაჩივრებულ 2015 წლის 11 ივნისის №4-- სხდომაზე მიღებული გადაწყვეტილებაში არაფერია ნათქვამი ამ არგუმენტზე. კომისიამ მოსარჩელეს იმ მოტივით კი არ უთხრა უარი საკუთრების უფლების აღიარებაზე, რომ 0----- საკადასტრო ერთეული არ იყო მისი ინდივიდუალური საკუთრება არამედ მიუთითა, რომ არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის ფლობა. შესაბამისად პირველი ინსტანციის სასამართლომ არ გაიზიარა ის არგუმენტი რაც გასაჩივრებულ აქტში იყო მითითებული. ბუნებრივია საკითხის ხელახლა განხილვისას კომისიამ უნდა იმსჯელოს საკითხზე განმცხადებლის მიერ მოთხოვნილ ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება ხომ არ ლახავს სხვა პირთა უფლებებს და ექვემდებარება თუ არა საკუთრების უფლების აღიარებას სადავო უძრავი ნივთი.

4.17. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალური) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. ამავე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად კი, თუ სასამართლომ მიიჩნია, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

მითითებული ნორმიდან გამომდინარე არსებობს სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად გასაჩივრებული აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი. შესაბამისად, მოპასუხეს უნდა დაევალოს საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის გამოცემა კანონით დადგენილ ვადაში.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები. შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 24 იანვრის გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

აპელანტი - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის 1-ლი ნაწილის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

იხელმძღვანელა რა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, მე-13, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ და ა დ გ ი ნ ა:

1. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივრი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 24 იანვრის გადაწყვეტილება;

3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

თავმჯდომარე:

გიორგი ტყავაძე

მოსამართლეები:

ნათია ქუთათელაძე

მარიამ ცისკაძე