

საქმე №3ზ/478-18

საქმე №330310017002187202



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

24
თბილისი

მაისი,

2018

წელი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - თამარ ონიანი

სხდომის მდივანი - ლიანა გელაშვილი

აპელანტი (მოპასუხე) - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული
თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია
წარმომადგენელი - შ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - ვ-----ი
წარმომადგენელი - გ-----ი

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

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 26 დეკემბრის
გადაწყვეტილება

**1.1. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად
დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის
მოთხოვნა**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 26 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 26 დეკემბრის გადაწყვეტილებით ვ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი „მიწის ნაკვეთზე ვ-----ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 17 ოქტომბრის №1984 განკარგულება და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა ქ. თბილისში, გ-----, ვ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

2.2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.2.1. 2015 წლის 25 სექტემბერს ვ-----ის წარმომადგენელმა ზურაბ ბაჩალიაშვილმა განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომლითაც ქ. თბილისში, გ-----

ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან უძრავი ნივთის უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ ინფორმაციის მომზადება მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2015 წლის 28 სექტემბერს მიღებულ იქნა „რეესტრის ხელმისაწვდომობის შესახებ“ №TT2015078993-03 გადაწყვეტილება, რომლითაც მხარეს განემარტა, რომ ვინაიდან ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით, უძრავი ნივთის სააღრიცხვო მასალა, მისამართით: ქ. თბილისი, გ-----დ, წარდგენილი არ იყო, სამსახური მოკლებული იყო შესაძლებლობას, მოემზადებინა და გაეცა მოთხოვნილი დოკუმენტი. (ტ. 1, ს.ფ. 43).

2.2.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 21 დეკემბრის №337659 წერილობითი მიმართვით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად გადაეგზავნა საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის თაობაზე ვ-----ის მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი გაცხადება, აგრეთვე, უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, გ-----ი - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია . (ტ. 1, ს.ფ. 46).

2.2.3. საქმეში წარმოდგენილი 2015 წლის 18 აპრილის, 15 მაისის, 23 სექტემბრის, 28 სექტემბრისა და 2016 წლის 21 სექტემბრის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობების მიხედვით, მოქალაქეები - თ-----, გ-----, მ-----, ნ-----, ლ-----ი და ნ-----ი ადასტურებენ იმ ფაქტს, რომ ვ-----ი 1999 წლიდან დღემდე ფლობს ქ. თბილისში, გ----- ტერიტორიაზე 2-- კვ.მ. მიწის ნაკვეთს მის მიერვე აშენებული შენობა-ნაგებობებით და გამოთქვამენ თანხმობას, მოახდინოს აღნიშნული უძრავი ქონების ლეგალიზაცია. (ტ. 1, ს.ფ. 54-63).

2.2.4. საქმეში წარმოდგენილი 2016 წლის 1 აპრილის შპს „ე-----ის“ ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, გ-----დ არსებულ ტერიტორიაზე განთავსებული შენობის და ტერიტორიის შემომზღუდავი ლითონის მავთულბადის ღობის ვიზუალური დაკვირვებით და მფლობელის მიერ წარმოდგენილ დოკუმენტაციებზე დაყრდნობით დგინდება, რომ შენობის და ნაკვეთის შემომსაზღვრელი ღობის ხანდაზმულობის პერიოდი, დაახლოებით, იცვლება 15-18 წლის დიაპაზონში, ანუ მოქალაქე ვ-----ი აღნიშნულ ტერიტორიას, სავარაუდოდ, ფლობს 1999 წლიდან. ამავე დასკვნის თანახმად, საცხოვრებელი ერთსართულიანი სახლი ხის კონსტრუქციისაა. შენობა ეყრდნობა მიწის ნიშნულზე განლაგებულ ხის კოჭს, რომლის ქვეშაც მოწყობილია ბეტონის საფუძვლის კონსტრუქცია. სახლი საცხოვრებლად ვარგისია. (ტ. 1, ს.ფ. 14-21).

2.2.5. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2017 წლის 17 ოქტომბერს გამოცემულ იქნა №1984 განკარგულება, რომლითაც ვ-----ს უარი ეთქვა მოთხოვნილ - 2-- კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: ქ.თბილისში, გ-----ი, №2----- ნაკვეთის მიმდებარედ, საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ვინაიდან არ დასტურდებოდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე განმცხადებლის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი. კერძოდ, დადგენილ იქნა, რომ მითითებულ მიწის ნაკვეთზე ზემოაღნიშნული კანონის ამოქმედებამდე განთავსებული იყო დროებითი (ხის) შენობა, რაც, კომისიის აზრით, წარმოადგენდა განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივ

საფუძველს. (ტ. 1, ს.ფ. 12-13).

2.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

სასამართლომ განმარტა შემდეგი:

2.3.1. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის შესაბამისად, კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიულ პირის ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნების საკუთრების უფლებით აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“ არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების პროცედურებსა და პირობებს, განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების მქონე ორგანოს სამართლებრივ სტატუსს, კომპეტენციასა და სამართლებრივ საფუძვლებს, აგრეთვე საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლებამოსილებებს.

ზემოაღნიშნული წესის 5.1 მუხლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის, უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური

ადმინისტრაციული წარმოებისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და ამ წესით დადგენილი წესით. წესების მე-11 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად კი, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

2.3.3. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა(აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ამავე მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, დროებითი შენობა არის ანაკრები ელემენტებისაგან შედგენილი, ასაწყობ-დასაშლელი ან/და მობილური სისტემა, რომელიც მიწასთან დაკავშირებულია საკუთარი წონით ან/და მშრალი არამონოლითური ჩამაგრებით და რომელსაც არ გააჩნია მიწისქვეშა სათავსები.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 5¹ მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების 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.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი – ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო(აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ ზემოაღნიშნულ ნორმათა საფუძველზე განმარტა, რომ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამდვილად ფლობს, სარგებლობს ან თვითნებურად დაკავებული აქვს მიწის ნაკვეთი. დაინტერესებულმა პირმა საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმახორციელებელ მუდმივმოქმედ კომისიაში უნდა წარადგინოს ის უტყუარი მტკიცებულებები, რომელიც გამორიცხავს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის მართლზომიერი ან თვითნებურად დაკავების ფაქტს. ამასთან, დაინტერესებული პირის მიერ კომისიაში კანონისა და პრეზიდენტის ბრძანებულებით დადგენილი დოკუმენტების წარდგენა ერთმნიშვნელოვნად არ გამორიცხავს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღების ვალდებულებას, უფრო მეტიც, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს (განსახილველ შემთხვევაში მერიის შესაბამის კომისიას) საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების გზით მოახდინოს კანონითა და ბრძანებულებით მინიჭებული უფლების რეალიზაცია. ამ მიზნით კომისია უფლებამოსილია სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან მოიპოვოს დამატებითი დოკუმენტები, დაათვალიეროს საკუთრებაში გადასაცემი ნაკვეთი, მოისმინოს განმცხადებლის, სხვა დაინტერესებული პირის განმარტებები და აღნიშნული მასალების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიიღოს შესაბამისი დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

2.3.4. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 107-ე მუხლის

მეორე ნაწილის თანახმად, ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობს ამ კოდექსის VI თავით დადგენილი წესის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. ამავე კოდექსის 108-ე მუხლის პირველი ნაწილით, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული ორგანო აცნობებს ყველა დაინტერესებულ მხარეს ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ და უზრუნველყოფს მათ მონაწილეობას ადმინისტრაციულ წარმოებაში, ხოლო მე-3 ნაწილის თანახმად, დაინტერესებულ მხარეს უნდა მიეცეს შესაძლებლობა წარადგინოს თავისი მოსაზრება ან შუამდგომლობა ადმინისტრაციული წარმოების ყველა გარემოებასთან დაკავშირებით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი ადგენს საქმის გარემოებათა გამოკვლევის წესს. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილის 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 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სრულყოფილად არ არის გამოკვლეული საქმის გარემოებები. კერძოდ, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწას წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც(მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა, ხოლო თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა(აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად

დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

თავის მხრივ, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-3 მუხლში მოცემულია ტერმინთა განმარტება, რომლის 78-ე პუნქტის თანახმად, შენობა არის ნაგებობა, რომელიც ქმნის გადახურულ სივრცეს, შემოსაზღვრულია კედლებით, კოლონებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით.

მოცემულ შემთხვევაში კომისიის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა იმის დადასტურება, მიწის ნაკვეთზე ვ-----ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებისას, საკუთრების უფლებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა თუ არა ისეთ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს, რაც განსაზღვრულია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით, რისთვისაც აუცილებელი იყო იმ ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოების ანალიზი, უფლებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა თუ არა ვ-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავეს, მისი ფართობი ნაკლები იყო თუ არა პირის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე შესაბამისი დასაბუთებით აუცილებელი იყო იმ ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოების ანალიზი ვ-----ის სარგებლობდა თუ არა თვითნებურად სადავო მიწის ნაკვეთით, რამეთუ აღნიშნულ გარემოებებს გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის გადაწყვეტისათვის.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ გასაჩივრებულ განკარგულებაში მიუთითა, რომ მითითებულ მიწის ნაკვეთზე ზემოაღნიშნული კანონის ამოქმედებამდე განთავსებული იყო დროებითი (ხის) შენობა და მასზე საკუთრების უფლების აღიარება ეწინააღმდეგებოდა მოქმედ

კანონმდებლობას, საგულისხმოა ის გარემოება, რომ სხვა საფუძვლით უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარი ადმინისტრაციულ ორგანოს არ უთქვამს. პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებით, აღნიშნულის მითითება ამ კონკრეტულ შემთხვევაში საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით ვერ იქნება მიჩნეული იმის დასტურად, რომ ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში სრულყოფილად იქნა გამოკვლეული საქმის გარემოებები და რომ წარდგენილ მტკიცებულებებს ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან არ მიეცა სწორი შეფასება, რამეთუ აღნიშნულ ფაქტს სადავოდ ხდიდა მოსარჩელე მხარე და მიუთითებდა, რომ შენობა-ნაგებობა მიწასთან მყარად არის დაკავშირებული. მითითებულ პოზიციას ამყარებდა ასევე საქმეში მტკიცებულების სახით წარმოდგენილი შპს „ე-----ის“ 2016 წლის 01 აპრილის ექსპერტიზის დასკვნა, რომლის თანახმადაც, ქ. თბილისში, გ-----
-----დ არსებულ ტერიტორიაზე განთავსებული შენობის და ტერიტორიის შემომზღუდავი ლითონის მავთულბადის ღობის ვიზუალური დაკვირვებით და მფლობელის მიერ წარმოდგენილ დოკუმენტაციებზე დაყრდნობით დადგინდა, რომ შენობის და ნაკვეთის შემომსაზღვრელი ღობის ხანდაზმულობის პერიოდი, დაახლოებით, იცვლება 15-18 წლის დიაპაზონში, ანუ მოქალაქე ვ-----ი აღნიშნულ ტერიტორიას, სავარაუდოდ, ფლობს 1999 წლიდან. ამავე დასკვნის თანახმად, საცხოვრებელი ერთსართულიანი სახლი ხის კონსტრუქციისაა. შენობა ეყრდნობა მიწის ნიშნულზე განლაგებულ ხის კოჭს, რომლის ქვეშაც მოწყობილია ბეტონის საფუძვლის კონსტრუქცია. სახლი საცხოვრებლად ვარგისია. შესაბამისად, მოპასუხის აპელირება იმ გარემოებაზე, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ნაგებობა წარმოადგენს დროებით შენობას, რომელიც არ არის მყარად დაკავშირებული მიწის ნაკვეთთან, სასამართლოს მიერ არ იქნა გაზიარებული, ვინაიდან, დროებითი შენობა არის ანაკრები ელემენტებისაგან შედგენილი, ასაწყობ-დასაშლელი ან/და მობილური სისტემა, რომელიც მიწასთან დაკავშირებულია საკუთარი წონით ან/და მშრალი არამონოლითური ჩამაგრებით და რომელსაც არ გააჩნია მიწისქვეშა სათავსები, ამ კონკრეტულ შემთხვევაში კი აღნიშნულს ადგილი არ აქვს, ვინაიდან შენობა ეყრდნობა მიწის ნიშნულზე განლაგებულ ხის კოჭს, რომლის ქვეშაც მოწყობილია ბეტონის საფუძვლის კონსტრუქცია, უფრო მეტიც, დღეის მდგომარეობითაც მოსარჩელე აღნიშნულ სახლს იყენებს საცხოვრებლად, რაც იმას ნიშნავს, რომ იგი მყარად არის დაკავშირებული მიწის ნაკვეთთან, საცხოვრებლად ვარგისია და არ წარმოადგენს დროებით შენობას. რაც შეეხება ხის კედლებს, აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლომ დამატებით მიუთითა, რომ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 3.78 მუხლის თანახმად, შენობა არის ნაგებობა, რომელიც ქმნის გადახურულ სივრცეს, შემოსაზღვრულია კედლებით, კოლონებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით. დასახელებული სამართლებრივი ნორმის

ანალიზი კი ერთმნიშვნელოვნად არ იძლევა ვარაუდის საფუძველს, რომ შენობა-ნაგებობა საცხოვრებლად ვერ იქნება მიჩნეული იმ შემთხვევაში, თუკი მას ხის კედლები აქვს. გარდა ამისა, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ასევე არ მიეცა შეფასება და არ იქნა გათვალისწინებული მოქალაქეების - თ-----ს, გ-----ის, მ-----ის, ნ-----ს, ლ-----ისა და ნ-----ის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებები, რომლებიც ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ ვ-----ი 1999 წლიდან დღემდე ფლობს ქ. თბილისში, გ-----ტერიტორიაზე 2-- კვ.მ. მიწის ნაკვეთს მის მიერვე აშენებული შენობა-ნაგებობებით და გამოთქვამენ თანხმობას მოახდინოს აღნიშნული უძრავი ქონების ლეგალიზაცია.

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3 მუხლზე, რომლის თანახმადაც, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

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. დასახელებული ნორმის საფუძველზე სწორედ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოა ვალდებული დაამტკიცოს, რომ ადმინისტრაციული აქტი გამოცემულია ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე და მისი გამოცემით არ დარღვეულა მოსარჩელის კანონიერი უფლებები, რაც იმას ნიშნავს, რომ კანონის ეს მოთხოვნა ათავისუფლებს მოსარჩელეს მტკიცების ტვირთისგან, რომ სადავო აქტი ითვლება არამართლობიერად იქამდე, ვიდრე მისი გამომცემი არ დაამტკიცებს მის მართლობიერებას.

მოცემულ შემთხვევაში ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ არ არის საფუძვლიანად დასაბუთებული, თუ რატომ არ მიიჩნია უფლებაასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე ვ-----ის მიერ კომისიაში წარდგენილი განცხადება და მასზე თანდართული მტკიცებულებები, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, ქ. თბილისში, გ-----დ მდებარე 2-- კვ.მ. მიწის ნაკვეთის თვითნებური დაკავების დადასტურებულად მიჩნევის საკმარის საფუძველად.

2.3.5. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 33-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ არსებობდა ვ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, რის გამოც ბათილად იქნა ცნობილი ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 17 ოქტომბრის №1984 განკარგულება და ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა ქ. თბილისში, გ-----დ, ფართობი 2-- კვ.მ., ვ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

3. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტი მიუთითებს საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-11 მუხლის მე-4 პუნქტზე, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე და აღნიშნავს, რომ სასამართლო სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძვლად მიუთითებს შპს „ე-----ის“ 2016 წლის პირველი აპრილის დასკვნაზე, თუმცა აღნიშნულ დასკვნაში ექსპერტი

ცალსახად ვერ მიუთითებს მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე კაპიტალური ტიპის შენობის არსებობას. სააპელაციო საჩივრის ავტორის განმარტებით, კანონმდებლობით მიწის ნაკვეთის თვითნებურად ფლობის ფაქტის დადასტურების წინაპირობაა მასზე კაპიტალური შენობის არსებობა, რომლის მნიშვნელობა განმარტებულია „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-3 მუხლის 78-ე პუნქტით.

აპელანტის მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში დადგინდა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე განთავსებული იყო დროებითი (ხის) შენობა, რასაც ადასტურებს საქმეში წარმოდგენილი ფოტოსურათები და მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ექსპერტიზის დასკვნა. მითითებული, აპელანტის მოსაზრებით, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს წარმოადგენს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო საჩივრის ავტორი თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 26 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმებასა და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას მოითხოვს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

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

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 389-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს საქმის გარემოებებთან

დაკავშირებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითებას, შესაძლო ცვლილებების ან დამატებების გათვალისწინებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

5.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება თბილისის საქალაქო სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რასაც იზიარებს სააპელაციო პალატაც.

5.2. სამართლებრივი დასაბუთება:

5.2.1. სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ყველა ფაქტობრივი გარემოება; თავის მხრივ, აპელანტმა თავის სააპელაციო საჩივარში ვერ გააქარწყლა პირველი ინსტანციის სასამართლოს სამართლებრივი დასკვნები, ვერ მიუთითა და ვერ წარმოადგინა ისეთი არგუმენტები, რომლებზე დაყრდნობითაც შესაძლებელი იქნებოდა საქმეზე დადგენილი ფაქტების სხვაგვარი სამართლებრივი შეფასება.

5.2.2. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, ამ კანონის მიზანს წარმოადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში ან 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.

აღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის თანახმად, კანონი არეგულირებს ორი სახის ურთიერთობას, კერძოდ, ურთიერთობას, რომელიც გამომდინარეობს მიწის

მართლზომიერი მფლობელობიდან და მიწის თვითნებურად დაკავებიდან.

განსახილველ შემთხვევაში მოთხოვნა უკავშირდება მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტს, კერძოდ, ვ-----მა განცხადებით ქ. თბილისში, გ-----ში, №2----- ნაკვეთის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ფართობი 2--კვ.მ.) საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა. აღნიშნული განცხადება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 21 დეკემბრის №337659 წერილით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გაეგზავნა, ვინაიდან „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, 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.

5.2.3. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს **ამ კანონის ამოქმედებამდე** ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების **მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული)** ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

მითითებული კანონის მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, დაინტერესებული პირი ეს 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).

ზემოაღნიშნულ ნორმათა საფუძველზე სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის დაინტერესებული პირი უნდა აკმაყოფილებდეს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ და დადგენილ კრიტერიუმებს, რომლებიც განსხვავდება იმის მიხედვით, მოთხოვნა უშუალოდ დაკავებული მიწის ნაკვეთის აღიარებას უკავშირდება თუ საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემას. სწორედ აღნიშნულ წინაპირობაზე არის დამოკიდებული იმ გარემოების განსაზღვრა, რა ტიპის ნაგებობა (საცხოვრებელი თუ არასაცხოვრებელი) უნდა იდგეს მიწის ნაკვეთზე და რა მდგომარეობაში უნდა იყოს იგი (აშენებული, დანგრეული). ამასთანავე, პირს მიწის ნაკვეთი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე (2007წ.) უნდა ჰქონდეს თვითნებურად დაკავებული.

განსახილველ შემთხვევაში ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 17 ოქტომბრის №1984 განკარგულებით ვ----- ს უარი ეთქვა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძველით, რომ არ დასტურდებოდა განმცხადებლის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი. კერძოდ, დადგენილ იქნა, რომ მითითებულ მიწის ნაკვეთზე ზემოაღნიშნული კანონის ამოქმედებამდე განთავსებული იყო დროებითი (ხის) შენობა, რაც, კომისიის აზრით, წარმოადგენდა განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს. სააპელაციო საჩივარში აპელანტი ასევე აღნიშნავს, რომ არ დასტურდება მიწის ნაკვეთზე კაპიტალური ტიპის შენობის არსებობა. შესაბამისად, სააპელაციო პალატის განმარტებით, სადავო შემთხვევის სწორად გადაწყვეტისათვის უნდა შეფასდეს, სადავო მიწის ნაკვეთზე ხის შენობის არსებობა რამდენად გამორიცხავს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას.

სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს ნორმატიულ აქტში

გამოყენებულ ტერმინებსა და შენობის მიმართ გათვალისწინებულ მოთხოვნებზე, კერძოდ, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონი საკუთრების აღიარებისას ერთმანეთისაგან განასხვავებს საცხოვრებელ სახლს და არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობას, აშენებულსა და დანგრეულ შენობას. ამდენად, შენობა-ნაგებობის შეფასებისას კანონმდებელმა არსებითი მნიშვნელობა მიანიჭა მის დანიშნულებას - სახეზეა საცხოვრებელი სახლი თუ არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა. ამრიგად, შენობის შეფასებისას არსებითია მისი დანიშნულების განსაზღვრა. გარდა აღნიშნულისა, სააპელაციო სასამართლო დამატებით მიუთითებს, რომ „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-3 მუხლის 78-ე პუნქტის მიხედვით, შენობა არის ნაგებობა, რომელიც ქმნის გადახურულ სივრცეს, შემოსაზღვრულია კედლებით, კოლონებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით. შესაბამისად, შენობა შესაძლებელია არსებობდეს არა მხოლოდ მეტალის კონსტრუქციის სახით, არამედ აგებული იყოს ხის მასალით.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებზე, მათ შორის, შპს „ე-----ის“ 2016 წლის 01 აპრილის ექსპერტიზის დასკვნაზე, რომლის თანახმადაც, ქ. თბილისში, გ-----დ არსებულ ტერიტორიაზე განთავსებული შენობის და ტერიტორიის შემომზღუდავი ლითონის მავთულბადის ღობის ვიზუალური დაკვირვებით და მფლობელის მიერ წარმოდგენილ დოკუმენტაციებზე დაყრდნობით დადგინდა, რომ შენობის და ნაკვეთის შემომსაზღვრელი ღობის ხანდაზმულობის პერიოდი, დაახლოებით, იცვლება 15-18 წლის დიაპაზონში, ანუ მოქალაქე ვ-----ი აღნიშნულ ტერიტორიას, სავარაუდოდ, ფლობს 1999 წლიდან. ამავე დასკვნის თანახმად, საცხოვრებელი ერთსართულიანი სახლი ხის კონსტრუქციისაა. შენობა ეყრდნობა მიწის ნიშნულზე განლაგებულ ხის კოჭს, რომლის ქვეშაც მოწყობილია ბეტონის საფუძვლის კონსტრუქცია. სახლი საცხოვრებლად ვარგისია. საქმეში ასევე წარმოდგენილია მოწმეთა ნოტარიულად დადასტურებული განცხადება, რაც ადასტურებს მოსარჩელის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის ფლობის ფაქტს 2007 წლამდე. შესაბამისად, დადასტურებულია, როგორც 2007 წლამდე მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, ისე მასზე განთავსებული შენობის საცხოვრებლად გამოყენების დანიშნულება. უფრო მეტიც, საყურადღებოა, რომ სადავო შენობა ეყრდნობა მიწის ნიშნულზე განლაგებულ ხის კოჭს, რომლის ქვეშაც მოწყობილია ბეტონის საფუძვლის კონსტრუქცია, დღეის მდგომარეობითაც მოსარჩელე აღნიშნულ სახლს იყენებს საცხოვრებლად, რაც იმას ნიშნავს, რომ იგი მყარად არის დაკავშირებული მიწის ნაკვეთთან, საცხოვრებლად ვარგისია და არ წარმოადგენს დროებით შენობას.

5.2.4. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 5¹ მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების 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.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების მეორე მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

ზემოაღნიშნულ ნორმათა შესაბამისად სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტიდან გამომდინარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის დაინტერესებული პირი უნდა აკმაყოფილებდეს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები, რაც მოცემულ შემთხვევაში ვ-----ის მიერ განხორციელებულია. მან კომისიაში წარადგინა კანონით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია, რომლებიც ადასტურებს, რომ მან 2007 წლამდე თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი.

5.2.5. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60¹ მუხლში მითითებულია საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-

სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად დაადგინა, რომ არსებობს ვ-----ის მიერ აღძრული სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, რის გამოც ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 17 ოქტომბრის №1984 განკარგულება და საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას უნდა დაევალოს ქ. თბილისში, გ-----დ არსებულ, 2-- კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ვ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

6. შემაჯამებული სასამართლო დასკვნა:

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სახეზე არ არის გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, რის გათვალისწინებითაც სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 26 დეკემბრის გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად.

7. საპროცესო ხარჯები:

აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ
იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის

პირველი, მე-12 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-391-ე, 397-ე მუხლებით და

დაადგინა:

- 1.** ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
- 2.** უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 26 დეკემბრის გადაწყვეტილება;
- 3.** განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), დასაბუთებული განჩინების მხარეთათვის გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (მდებარე: ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა).

მოსამართლე

თამარ ონიანი