



საქმე №33/815-17

საქმე №330310016001279271

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

17 აპრილი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე: გიორგი ტყავაძე

სხდომის მდივანი: თამარ ბლიაძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - ლ---- ჯ-----ა
წარმომადგენელი - მ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია
წარმომადგენელი - თ-----

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილება

1.1. აპელანტის მოთხოვნა - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

ლ--- ჯ-----ას სარჩელი, მოპასუხე - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.1. ლ--- ჯ-----ას წარმომადგენელმა 16.12.2014წ. N1----- განცხადებით მიმართა ქალაქ თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ლ-----ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. შპს „ს-----“ მიერ 20.03.2014წ. შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი შეადგენდა 413 კვ.მ. ფართობს, ხოლო მასზე განთავსებული შენობის ფართი იყო 20 კვ.მ.

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართვის საფუძველზე სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურმა ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით განიხილა ლ-----ის მიმდებარედ 413 კვ.მ მიწის ნაკვეთის კანონმდებლობით დადგენილი წესით საკუთრების უფლების აღიარების საკითხი და კომისიას 23.02.2015წ. N1----- წერილით აცნობა, რომ მითითებული მიწის ნაკვეთი, დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეული იყო სპეციალურ (სპეცზ) ზონაში. ასევე ტერიტორია მოქცეული იყო N0----- საკადასტრო ერთეულის საზღვრებში.

ქალაქ თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 2 მარტს გამართულ სხდომაზე (ოქმი N4--) ლ--- ჯ-----ას განცხადებით მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის განხილვა გადაიდო და დადგინდა მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერება, ხოლო 2015 წლის 30 მარტის სხდომაზე საკითხის განხილვა კიდევ ერთხელ გადაიდო საკითხის უკეთ შესწავლის მიზნით.

26.03.2015წ. მოხსენებითი ბარათით დასტურდება, რომ საკუთრების აღიარების კომისიის მომსახურების აპარატის მიერ მოხდა ქალაქ თბილისში, ლ-----ის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის დათვალიერება, რა დროსაც დადგინდა, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი შემოღობილია მავთულბადით და მიწის ნაკვეთზე დგას შენობა, რომელიც მოქცეულია

ერთიან ღობეში.

ქალაქ თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 21.01.2016წ. გადაწყვეტილებით (ოქმი №4--) ლ--- ჯ-----ას მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა. განმცხადებელს განემარტა, რომ არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების და ფლობის ფაქტი კანონის ამოქმედებამდე. ასევე, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მოქცეული იყო N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ტერიტორიის საზღვრებში.

2.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 23.06.2008წ. N5---- წერილის თანახმად, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის იმ დროს არსებული მონაცემებით, ქალაქ თბილისში, ლ-----ის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთი არ იყო აღრიცხული.

2.3. ნოტარიულად დამოწმებული განცხადების თანახმად, მ----- და ვ----- ადასტურებენ, რომ ლ--- ჯ-----ა 2006 წლიდან ფლობს და სარგებლობს უძრავ ქონებას - არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 413.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთს და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებს, მისამართზე: ქალაქი თბილისი, ლ-----ის მიმდებარედ და ისინი თანახმანი არიან, ლ--- ჯ-----ამ მოახდინოს აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

2.4. საჯარო რეესტრის 22.12.2015წ. ამონაწერით დასტურდება, რომ ქალაქ თბილისში, ლ-----ის მიმდებარედ, N0-----3 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 7735.00 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე არის სსიპ თვითმმართველი ქალაქი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი.

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ფაქტობრივი საფუძვლების ამსახველი ნახაზით დასტურდება, რომ ლ--- ჯ-----ას მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის საზღვრები ხვდება N0----- საკადასტრო ერთეულის ფარგლებში.

საქმეში არსებული ორთოფოტოებით დასტურდება, რომ 2014 წლის მონაცემებით, მონიშნულ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობა არის განთავსებული, ხოლო 2010 წლის მონაცემებით აღნიშნული შენობა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე არ ჩანს.

2.5. საქმის მასალებში დაცულია საქართველოს კათოლიკოს-პატრიარქის მდივნის 12.06.07წ. N 4-- წერილი, რომლის ადრესატიცაა ქ. თბილისის გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგებელი. წერილში მითითებულია, რომ

ლ--- ჯ-----ამ თხოვნით მომართა საქართველოს საპატრიარქოს, იგი არის ქაშვეთის წმინდა გიორგის სახელობის ეკლესიის მრევლი, არის უკიდურესად გაჭირვებული, არა აქვს საცხოვრებელი სახლი. ხსენებული წერილით ეთხოვა გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგებელს შესაძლებლობის ფარგლებში დახმარება გაეწია ლ--- ჯ-----ასათვის და გლდანში, ქ-----ში მდებარე ს----- შენობაში გამოეყოთ მისთვის დროებითი საცხოვრებელი ფართი.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ არც ხსენებული მტკიცებულება მიუთითებს, რომ წერილის შედგენის დროისათვის ლ--- ჯ-----ას თვითნებურად ჰქონდა დაკავებული მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული ჰქონდა შენობა-ნაგებობა. წერილის შინაარსი საწინააღმდეგო ფაქტობრივ გარემოებაზე მიუთითებს, კერძოდ, ამ დროისათვის ლ--- ჯ-----ა ქ----- ქუჩაზე ს----- შენობაში ითხოვდა დროებითი საცხოვრებელი ფართის გამოყოფას.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სასამართლომ განმარტა შემდეგი:

2.6. თბილისის საქალაქო სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველ და მეორე ნაწილებზე და აღნიშნა, რომ საქმის განხილვის საფუძველზე სასამართლომ შეამოწმა ქალაქ თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 21.01.2016წ. გადაწყვეტილების კანონშესაბამისობა. სასამართლომ მიუთითა, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიღებულია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე, რომლის 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.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის სადავო აქტის გამოცემის დროს მოქმედი რედაქციის მე-4 მუხლი ადგენდა, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო,

რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებდა კომისიის მეშვეობით. კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით განსაზღვრული წესით.

2016 წლის 3 ივნისს განხორციელებული ცვლილებების გათვალისწინებით „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლი ჩამოყალიბდა შემდეგი რედაქციით: 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, რომელიც თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით დადგენილი წესით.

ამდენად, სადავო აქტის გამოცემის დროს მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს წარმოადგენდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომლის უფლებამონაცვლეს, დღეის მდგომარეობით, წარმოადგენს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის 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 მომდინარეობს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

კანონის მე-2 მუხლის „ე“ პუნქტის 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), 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.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, პირმა მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის დასამტკიცებლად, უნდა დაადასტუროს, რომ, მართალია, სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, მაგრამ ის ფლობდა და სარგებლობდა ამ მიწის ნაკვეთით, ანუ უკანონოდაა დაუფლებული მიწას და ახორციელებდა და ახორციელებს მასზე ფაქტობრივ ბატონობას „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. ამდენად, არსებითი და გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს მიწის თვითნებურად დაკავების თარიღს. ის, რომ სადღეისოდ შესაძლოა პირი ფლობს მიწის ნაკვეთს და მასზე განთავსებული აქვს შენობა-ნაგებობა, არ წარმოშობს საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველს. დაინტერესებული პირი ვალდებულია დაადასტუროს, რომ ხსენებული კანონის ამოქმედებამდე ჰქონდა თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული ჰქონდა შენობა-ნაგებობა. ხსენებული ურთიერთობის დროს მხოლოდ მაშინ

წარმოეშვა კომისიის ვალდებულება - კერძო პირის საკუთრების უფლება აღიაროს და ამ გზით განკარგოს სახელმწიფოს ქონება, როდესაც მხარე დაუდასტურებს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე ჰქონდა დაკავებული მიწის ნაკვეთი და ამავე კანონით გათვალისწინებულ ყველა მოთხოვნას აკმაყოფილებს.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქმის მასალებით არ დგინდება ლ--- ჯ-----ას 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. შესაბამისად, კომისიის გადაწყვეტილება კანონშესაბამისია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.1 მუხლით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნასა და შესაგებელს. ამ მუხლის მესამე პუნქტის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ასევე, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17.1 მუხლის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები; მოპასუხე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი შესაგებელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები.

კანონის მე-5¹ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში. ამავე მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე.

2.8. სასამართლომ მიუთითა სადავო აქტის გამოცემის დროს მოქმედ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N4--- გადაწყვეტილებით დამტკიცებულ „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესზე“ (ძალადაკარგულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 0----- დადგენილებით), რომლის მე-19 მუხლის მე-7 და მე-8 პუნქტები ადგენს, რომ სპეციალური ზონა 1 – (სპეცზ-1) წარმოადგენს ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული

ტერიტორიების საზღვრებში ან საზღვრებს გარეთ, სადაც დასაშვებია სასწავლო, სამედიცინო კომპლექსები, სამეცნიერო-კვლევითი, სამეცნიერო-საწარმოო დაწესებულებების, აგრეთვე საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურებისა და -სასაწყობო ობიექტების განთავსება. ხოლო სპეციალური ზონა 2 – (სპეცზ-2) წარმოადგენს სასაფლაოებისთვის განკუთვნილ ტერიტორიებს.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტში მითითებულია თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ის მიწის ნაკვეთები, რომლებიც საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება. აღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე, სპეციალურ (სპეცზ) ზონაში განთავსებული მიწის ნაკვეთები არ ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარებას.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 23.02.2015წ. N1----- წერილის მიხედვით, დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გეგმის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, ლ-----ის მიმდებარედ 413 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი სპეციალურ (სპეცზ) ზონაში არის მოქცეული. შესაბამისად, ამ მოცემულობით მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი კერძო საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიუთითა, რომ საქმის მასალებიდან გამომდინარე, არ დასტურდება კომისიის მიერ კანონით დადგენილი ისეთი პროცედურული ნორმების დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში აღნიშნულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება. შესაბამისად, არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების და ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით განსაზღვრული გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

3. ლ--- ჯ-----ას სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტი მიიჩნევს, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები შესაძლებელს ხდის სარჩელის დაკმაყოფილებას და მხოლოდ ორთოფოტოზე მითითებით არ უნდა მოხდეს სადავო საკითხის გადაწყვეტა. ამასთანავე, 2010 წლის ორთოფოტოზე ჩანს შენობის კონტურები. სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა, რომ მოსარჩელე ქ----- ქუჩაზე ს----- შენობაში ითხოვდა დროებითი საცხოვრებელი ფართის გამოყოფას, თუმცა არ იქნა შეფასებული ის გარემოება, რომ ეს მოთხოვნა

განპირობებული იყო სწორედ სამართლებრივი შესაძლებლობის არარსებობის გამო, ვიდრე კანონმდებელი საკუთრების აღიარების ნებას დართავდა. აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ არასწორად გამოიყენა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის დებულებები და გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს.

აპელანტი დამატებით განმარტავს, რომ დაუსაბუთებელია სასამართლოს მსჯელობა იმ ფაქტზე, რომ მიწის ნაკვეთი მოქცეულია სპეციალურ ზონაში, რამეთუ მოპასუხე ამ გარემოებას არ უთითებდა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძვლად.

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, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო 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, სააპელაციო 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, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებასა და დასკვნებს, საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.4. ლ---- ჯ-----ას წარმომადგენელმა 2014 წლის 16 დეკემბრის N1-----

განცხადებით მიმართა ქალაქ თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ლ-----ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. შპს „ს-----“ მიერ 2014 წლის 20 მარტს შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენდა 413 კვ.მ.-ს, ხოლო მასზე განთავსებული შენობის ფართი იყო 20 კვ.მ.

4.5. სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურმა ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით განიხილა ლ-----ის მიმდებარედ 413 კვ.მ მიწის ნაკვეთის კანონმდებლობით დადგენილი წესით საკუთრების უფლების აღიარების საკითხი და საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას 2015 წლის 23 თებერვლის N1----- წერილით აცნობა, რომ მითითებული მიწის ნაკვეთი, დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეული იყო სპეციალურ (სპეცზ) ზონაში. ასევე ტერიტორია მოქცეული იყო N0----- საკადასტრო ერთეულის საზღვრებში.

4.6. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 2 მარტს გამართულ სხდომაზე (ოქმი N4--) ლ---- ჯ-----ას განცხადებით მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის განხილვა გადაიდო და დადგინდა მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერება, ხოლო 2015 წლის 30 მარტის სხდომაზე (ოქმი N4--) საკითხის განხილვა კიდევ ერთხელ გადაიდო საკითხის უკეთ შესწავლის მიზნით.

2015 წლის 26 მარტის მოხსენებითი ბარათით დასტურდება, რომ საკუთრების აღიარების კომისიის მომსახურების აპარატის მიერ მოხდა ქალაქ თბილისში, ლ-----ის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის დათვალიერება, რა დროსაც დადგინდა, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი შემოღობილია მავთულბადით და მიწის ნაკვეთზე დგას შენობა, რომელიც მოქცეულია ერთიან ღობეში.

4.7. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 21 იანვრის გადაწყვეტილებით (ოქმი №4--) ლ---- ჯ-----ას მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა. განმცხადებელს განემარტა, რომ არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი კანონის ამოქმედებამდე. ასევე, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მოქცეული იყო N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული

ტერიტორიის საზღვრებში.

4.8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის 2008 წლის 23 ივნისის N5--- წერილის თანახმად, თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის ტექნიკური აღრიცხვის იმ დროს არსებული მონაცემებით, ქალაქ თბილისში, ლ-----ის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთი არ იყო აღრიცხული.

4.9. საჯარო რეესტრის 2015 წლის 22 დეკემბრის ამონაწერის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, ლ-----ის მიმდებარედ, N0-----3 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 7735.00 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე არის სსიპ თვითმმართველი ქალაქი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი.

4.10. საქმეში არსებული ორთოფოტოებით დასტურდება, რომ 2014 წლის მონაცემებით, მონიშნულ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობა არის განთავსებული, ხოლო 2010 წლის მონაცემებით აღნიშნული შენობა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე არ ჩანს.

4.11. 2007 წლის 21 ივნისს ლ--- ჯ-----ამ განცხადებით მიმართა ქალაქ თბილისის მერს და ითხოვა მისთვის გადაეცათ სამოსახლოდ პატარა ნაკვეთი, რომ ნანგრევებისგან აეშენებინა თავშესაფარი.

4.12. საქართველოს კათოლიკოს-პატრიარქის მდივნის 2007 წლის 12 ივნისის N4-- წერილით ქ. თბილისის გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგებელს ეცნობა, რომ ლ--- ჯ-----ამ თხოვნით მიმართა საქართველოს საპატრიარქოს, იგი არის ქაშვეთის წმინდა გიორგის სახელობის ეკლესიის მრევლი, არის უკიდურესად გაჭირვებული, არ აქვს საცხოვრებელი სახლი. ხსენებული წერილით გლდანი-ნაძალადევის რაიონის გამგებელს ეთხოვა, შესაძლებლობის ფარგლებში, დახმარება გაეწია ლ--- ჯ-----ასათვის და გლდანში, ქ-----ში მდებარე ს----- შენობაში გამოეყოთ მისთვის დროებითი საცხოვრებელი ფართი.

4.13. მ----- და ვ----- სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადებით ადასტურებენ, რომ ლ--- ჯ-----ა 2006 წლიდან ფლობს და სარგებლობს უძრავ ქონებით - არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 413.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობები, მისამართზე: თბილისი, ლ-----ის მიმდებარედ და ისინი თანახმანი არიან, ლ--- ჯ-----ამ მოახდინოს აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

4.14. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 13 მარტის წერილით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის იურიდიული საქალაქო სამსახურის უფროსს ეცნობა, რომ ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროში შესაძლებელია ექსპერტიზის

დასკვნის მომზადება შენობა-ნაგებობის ხანდაზმულობის დადგენის მიზნით შემდეგი პირობით: საკვლევი ობიექტი უნდა ჩანდეს სხვადასხვა წელს გადაღებულ ორთოფოტოზე, რაც ნიშნავს, რომ კონკრეტული შენობა-ნაგებობის (მისამართის, საკადასტრო კოდისა ან სხვა მონაცემის მითითებით) ორთოფოტოზე დაფიქსირების შემთხვევაში გაიცემა დასკვნა, რომ კონკრეტული შენობა-ნაგებობა ფიქსირდება ამა თუ იმ წლის ორთოფოტოზე, ასევე, სხვა რაიმე სახით შენობა-ნაგებობის ხანდაზმულობის განსაზღვრა მეცნიერულად დასაბუთებული შესაბამისი სახის მეთოდის არარსებობის გამო შეუძლებელია.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.15. 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.

4.16. 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 უნდა დადგინდეს გასაჩივრებული, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 21 იანვრის N4-- სხდომაზე მიღებული გადაწყვეტილების შესაბამისობა საქართველოს კანონმდებლობასთან. აღნიშნული გადაწყვეტილებით ლ--- ჯ-----ას უარი ეთქვა ქალაქ თბილისში, ლ-----ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ

საფუძვლით, რომ არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი კანონის ამოქმედებამდე.

4.17. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე 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, მოსარჩელემ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მიმართა ქალაქ თბილისში, ლ-----ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. ამასთანავე, მითითებული კანონის სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის მე-4 მუხლის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილი იყო შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებდა კომისიის მეშვეობით, ხოლო 2016 წლის 3 ივნისს განხორციელებული ცვლილებების გათვალისწინებით, 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.

4.18. „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.

4.19. მითითებული კანონის მე-2 მუხლის „ე“ პუნქტის 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), 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.

ამავე კანონის მე-5¹ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში. ამავ მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე.

4.20. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების

მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ” საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტმა მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის დამადასტურებელ დოკუმენტში მოიაზრა ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლო აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტები. ცალსახაა, რომ მითითებული ნორმის საფუძველზე ბრძანებულება ითხოვს შესაბამისი დოკუმენტის წარმოდგენას, რომელიც იქნება უდავო დასტური იმისა, რომ პირი ნამდვილად დაუფლებულია მიწის ნაკვეთს, ფლობს და სარგებლობს ამ მიწის ნაკვეთით.

4.21. ზემოაღნიშნულ ნორმათა საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებას, რომ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტიდან გამომდინარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის დაინტერესებულმა პირმა უნდა დაადასტუროს, რომ ფლობდა და სარგებლობდა მიწის ნაკვეთით, რომელზეც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული). ამასთან, პირი მიწის ნაკვეთს უკანონოდ უნდა იყოს დაუფლებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. მხოლოდ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე აღმოცენებული ფაქტის დამტკიცება წარმოშობს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის ვალდებულებას - აღიაროს კერძო პირის საკუთრების უფლება თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე.

4.22. სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს საქმეში წარმოდგენილ ორთოფოტოებს, რომლებითაც დასტურდება, რომ 2014 წლის მონაცემებით, მონიშნულ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობა არის განთავსებული, ხოლო 2010 წლის მონაცემებით, აღნიშნული შენობა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე არ ჩანს. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 13 მარტის წერილში კი აღნიშნულია, რომ ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროში შესაძლებელია ექსპერტიზის დასკვნის მომზადება შენობა-ნაგებობის ხანდაზმულობის დადგენის მიზნით შემდეგი პირობით: საკვლევი ობიექტი უნდა ჩანდეს სხვადასხვა წელს გადაღებულ ორთოფოტოზე, რაც ნიშნავს, რომ კონკრეტული შენობა-ნაგებობის (მისამართის, საკადასტრო კოდისა ან სხვა მონაცემის მითითებით) ორთოფოტოზე დაფიქსირების შემთხვევაში გაიცემა დასკვნა, რომ კონკრეტული შენობა-ნაგებობა ფიქსირდება ამა თუ იმ წლის ორთოფოტოზე, ასევე, სხვა რაიმე სახით შენობა-ნაგებობის ხანდაზმულობის განსაზღვრა

მეცნიერულად დასაბუთებული შესაბამისი სახის მეთოდის არარსებობის გამო შეუძლებელია. შესაბამისად, ორთოფოტოზე აღებული ინფორმაცია ქმნის საკმარის საფუძველს კონკრეტული ფაქტის დასადასტურებლად, მოცემულ შემთხვევაში კი, წარმოდგენილი მტკიცებულება მიუთითებს, რომ ლ--- ჯ-----ას 2007 წლისათვის არ ჰქონდა განთავსებული მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობა და მხარეთა ახსნა-განმარტება ვერ გახდება საწინააღმდეგოს დამტკიცების საფუძველი. გარდა აღნიშნულისა, სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს საქართველოს კათოლიკოს-პატრიარქის მდივნის 2007 წლის 12 ივნისის N4-- წერილსა და ლ--- ჯ-----ას 2007 წლის 21 ივნისის განცხადებას, რომლებშიც მითითებული ფაქტები დასაბუთებულ ვარაუდს ქმნიან, რომ ლ--- ჯ-----ა არ ფლობდა მიწის ნაკვეთს და არ ჰქონდა მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორად გადაწყვიტა სადავო საკითხი, რის გამოც არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძველები. შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

აპელანტის - ლ--- ჯ-----ას მიერ გადახდილი სახემწიფო ბაჟი - 150 ლარი, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ 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**

დაადგინა:

1. ლ---- ჯ-----ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 15 თებერვლის 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.

მოსამართლე

გიორგი ტყავაძე