

საქმე № 330310016001654667

საქმე №3ბ/ 2070-17



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

განჩინება

საქართველოს სახელით

03 აპრილი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემდეგი შემადგენლობით:

თავმჯდომარე - ილონა თოდუა

სხდომის მდივანი - ლიანა გელაშვილი

აპელანტი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია;

წარმომადგენელი - ბ-----ძე;

მოწინააღმდეგე მხარე - ხ---- ჯ-----ი;

წარმომადგენელი - ლ-----ძე;

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

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 მაისის გადაწყვეტილება

1.აპელანტის მოთხოვნა – თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 მაისის გადაწყვეტილების გაუქმება სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების ნაწილში და ამ ნაწილში ახალი გადაწყვეტილების მიღებით მოსარჩელისათვის სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 მაისის გადაწყვეტილებით, ბ---- ჯ-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა და სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 20 ოქტომბრის N--- სხდომაზე 37-ე საკითხზე მიღებული გადაწყვეტილება და მოპასუხეს დაევალა, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად ბ---- ჯ-----ის მიმართ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.1.1. 2015 წლის 15 დეკემბერს ბ---- ჯ-----მა 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, ა-----ის N1-ის მიმდებარე ტერიტორიაზე (მ-----ის სამხედრო დასახლების მიმდებარე ტერიტორია) არსებული 293 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა. განცხადებასთან ერთად კომისიას თანდართული დოკუმენტების სახით მოწმეთა განცხადება, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ორთოფოტო, საჯარო რეესტრის ინფორმაცია და ფოტოსურათები წარედგინა. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის N--- სხდომის ოქმით კომისიის დავალების შესაბამისად, 2016 წლის 10 ივნისს ბ---- ჯ-----მა ქალაქ თბილისში, ა-----ა N1-ის ტერიტორიაზე (მ-----ის სამხედრო დასახლების მიმდებარე ტერიტორია) არსებული შენობის ხანდაზმულობის თაობაზე შპს „თ-----ის“ 2016 წლის 10 ივნისის დასკვნა წარადგინა.

2.1.2. ბ---- ჯ-----ის განცხადება ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით დასკვნის მისაღებად კომისიამ სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს გადაუგზავნა. პასუხად, აღნიშნული სამსახურის 2016 წლის 25 მარტის წერილით კომისიას ეცნობა, ქალაქ თბილისში, ა-----ის N1-ის მიმდებარე ტერიტორიაზე (მ-----ის სამხედრო დასახლების მიმდებარე ტერიტორია) არსებული 293 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გეგმის მიხედვით, საცხოვრებელ ზონაში (სზ) იყო მოქცეული.

2.1.3. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 20

ოქტომბრის №5-- სხდომაზე მიღებული გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ხ---- ჯ-----ის 2015 წლის 15 დეკემბერის 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.

2.1.4. საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ ქალაქ თბილისში, ა-----ის N1-ის მიმდებარე ტერიტორიაზე (მ-----ის სამხედრო დასახლების მიმდებარე ტერიტორია) არსებული 293 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ხ---- ჯ-----ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე მსჯელობისას კომისიამ სათანადოდ გამოიკვლია და შეაფასა განმცხადებლის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებები და შესაბამისად დაადგინა საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები.

კომისიაში ხ---- ჯ-----მა წარადგინა მის მფლობელობაში არსებული ნაკვეთისა და ნაგებობის აზომვითი ნახაზი, ორთოფოტო და ფოტოები, ასევე მოწმეების - მარგარიტა დემეტრაშვილის, თეიმურაზი გულიშვილის და თეიმურაზ მეშვილდიშვილის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება, რომლითაც დასახელებული პირები ადასტურებდნენ, რომ ხ---- ჯ-----ი 1980 წლიდან ფლობს ქალაქ თბილისში, ა-----ის N1-ის ტერიტორიაზე (მ-----ის სამხედრო დასახლების მიმდებარე ტერიტორია) არსებული 293 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობებს (ს.ფ. 27). კომისიასთან წარდგენილი, შპს „თ-----ის“ 2016 წლის 10 ივნისის დასკვნის თანახმად, ქალაქ თბილისში, ა-----ის N1-ის მიმდებარე ტერიტორიაზე (მ-----ის სამხედრო დასახლების მიმდებარე ტერიტორია) ხ---- ჯ-----ის მფლობელობაში არსებული შენობის ასაკი დაახლოებით 12-15 წელია. დასკვნით მითითებულია, რომ: შენობა არის ერთ სართულიანი, ასაშენებლად გამოყენებულია სამშენებლო ბლოკი და ქვიშაცემენტის დუღაბი, შენობას გააჩნია მცირე ჩაღრმავების ლენტური ბეტონის საძირკველი; ხის მასალაზე განხორციელებული მექანიკური ზემოქმედებები, როგორცაა გადახერხვის კვალი, ადასტურებდა იმას, რომ შენობა არ არის ახალი; სახურავის ხის ელემენტებში ლურსმები კოროზირებული იყო. შენობის პერიმეტრზე გრუნტი დამჯდარი იყო და დაფარული იყო ბალახებით, რაც ასევე ადასტურებდა შენობის ხანდაზმულობას (ს.ფ. 19-23).

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებიდან, ადმინისტრაციული წარმოების მასალიდან და მოპასუხე მხარის წარმომადგენლის განმარტებებიდან არ ირკვევა, რომ კომისიას გააჩნდა ხ---- ჯ-----ის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებების სარწმუნოობის საწინააღმდეგო უტყუარი მტკიცებულებები. საქმეზე დართული ორთოფოტოები არ იძლევა იმ გარემოების გამორიცხვის საფუძველს, რომ 2007 წლამდე ხ---- ჯ-----ი სადავო მიწის ნაკვეთს არ ფლობდა

(ს.ფ. 121-123). კომისიის მიერ არ მომხდარა ნაკვეთის მდგომარეობის ადგილზე შესწავლა.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.2.1. სასამართლომ მიუთითა, რომ 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 2016 წლის 20 ოქტომბრის N--- სხდომაზე 37-ე საკითხზე მიღებული გადაწყვეტილება წარმოადგენს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტს, რომელიც ბათილია, თუ ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები, თანახმად ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე- 60¹ 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 აღიარებაზე უარის თქმის 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 უფლებამოსილება შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას

გადაეცა 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 მუხლის მე-3 პუნქტი).

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.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებით, მოცემულ შემთხვევაში დადგენილი გარემოებებიდან გამომდინარე, უტყუარად ვერ დადასტურდა ხ-----ჯ-----ისათვის ქალაქ თბილისში, ა-----ის N1-ის მიმდებარე ტერიტორიაზე (მ-----

-ის სამხედრო დასახლების მიმდებარე ტერიტორია) არსებული 293 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების დაუშვებლობაზე მეტყველი გარემოების არსებობა და სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხეს სათანადოდ არ გამოუკვლევია და შეუფასებია საქმის გარემოებები.

სასამართლოს განმარტებით, 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, სადავო აქტი გამოცემულია რა კანონმდებლობის დანაწესების უგულებელყოფით, საქმის გარემოებათა ყოველმხრივ სათანადო 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 ხ---- ჯ-----ის მიმართ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1.1. აპელანტი არ ეთანხმება გადაწყვეტილების გასაჩივრებულ ნაწილს, თვლის რომ უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია შემდეგ გარემოებათა გამო:

„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 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 (შენობა ამ მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან 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 მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა“.

"ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 თავით მოწესრიგებულია მართლობიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) 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.

ზემოაღნიშნული მუხლების დეფინიციიდან გამომდინარე, იმისათვის, რომ პირმა დაამტკიცოს მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, ვალდებულია დაადასტუროს, რომ მართალია სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, მაგრამ ის ფლობს და სარგებლობს ამ მიწის ნაკვეთით, ანუ უკანონოდაა

დაუფლებული მიწას და ახორციელებს მასზე ფაქტობრივ ბატონობას, სწორედ აღნიშნულმა გარემოებამ განაპირობა ის, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის N525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარებისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების წესის“ მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტში მოიაზრება ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს 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.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელემ ვერ წარმოადგინა კერანირი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა აღნიშნულს და კომისიას გაუჩენდა შინაგან რწმენას იმის შესახებ, რომ იგი ფლობდა და სარგებლობდა მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთით. ამდენად, არ დასტურდება აღიარების წესის ამოქმედებამდე მოსარჩელის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთით სარგებლობის ფაქტი, მითუმეტეს იმ ოდენობით, რასაც წარდგენილი განცხადებით ითხოვდა მხარე.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სასამართლო გაეცნო წარმოდგენილ სააპელაციო საჩივარს, შეისწავლა საქმის მასალები, შეამოწმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა და მიაჩნია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 მაისის გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელად.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

4.1.1. სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება - დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას მიიჩნევს

მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმების სწორი გამოყენებისა და განმარტების საფუძველზე მიღებულად, თვლის, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების გამოტანის პროცესში არ დაურღვევია კანონი, რაც არ იძლევა გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე - 394-ე მუხლებით დადგენილ საფუძვლებს.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე გამოკვლეულ ფაქტობრივ გარემოებებს, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივ შეფასებებს, მიუთითებს მათზე და აღნიშნავს შემდეგს:

4.1.2. 2015 წლის 15 დეკემბერს ხ---- ჯ-----მა 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, ა-----ის N1- ის მიმდებარე ტერიტორიაზე (მ-----ის სამხედრო დასახლების მიმდებარე ტერიტორია) არსებული 293 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა. განცხადებასთან ერთად კომისიას თანდართული დოკუმენტების სახით მოწმეთა განცხადება, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ორთოფოტო, საჯარო რეესტრის ინფორმაცია და ფოტოსურათები წარედგინა. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის N--- სხდომის ოქმით კომისიის დავალების შესაბამისად, 2016 წლის 10 ივნისს ხ---- ჯ-----მა ქალაქ თბილისში, ა-----ა N1-ის ტერიტორიაზე (მ-----ის სამხედრო დასახლების მიმდებარე ტერიტორია) არსებული შენობის ხანდაზმულობის თაობაზე შპს „თ-----ის“ 2016 წლის 10 ივნისის დასკვნა წარადგინა.

4.1.3. ხ---- ჯ-----ის განცხადება ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით დასკვნის მისაღებად კომისიამ სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს გადაუგზავნა. პასუხად, აღნიშნული სამსახურის 2016 წლის 25 მარტის წერილით კომისიას ეცნობა, ქალაქ თბილისში, ა-----ის N1-ის მიმდებარე ტერიტორიაზე (მ-----ის სამხედრო დასახლების მიმდებარე ტერიტორია) არსებული 293 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გეგმის მიხედვით, საცხოვრებელ ზონაში (სზ) იყო მოქცეული.

4.1.4. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 20 ოქტომბრის №5-- სხდომაზე მიღებული გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ხ---- ჯ-----ის 2015 წლის 15 დეკემბერის 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.

4.1.5. საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ ქალაქ თბილისში, ა-----ის N1-ის მიმდებარე ტერიტორიაზე (მ-----ის სამხედრო დასახლების მიმდებარე ტერიტორია) არსებული 293 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ხ---- ჯ-----ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე მსჯელობისას კომისიამ სათანადოდ გამოიკვლია და შეაფასა განმცხადებლის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებები და შესაბამისად დაადგინა საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები.

კომისიაში ხ---- ჯ-----მა წარადგინა მის მფლობელობაში არსებული ნაკვეთისა და ნაგებობის აზომვითი ნახაზი, ორთოფოტო და ფოტოები, ასევე მოწმეების - მარგარიტა დემეტრაშვილის, თეიმურაზი გულიშვილის და თეიმურაზ მეშვილდიშვილის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება, რომლითაც დასახლებული პირები ადასტურებდნენ, რომ ხ---- ჯ-----ი 1980 წლიდან ფლობს ქალაქ თბილისში, ა-----ის N1-ის ტერიტორიაზე (მ-----ის სამხედრო დასახლების მიმდებარე ტერიტორია) არსებული 293 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობებს (ს.ფ. 27). კომისიასთან წარდგენილი, შპს „თ-----ის“ 2016 წლის 10 ივნისის დასკვნის თანახმად, ქალაქ თბილისში, ა-----ის N1-ის მიმდებარე ტერიტორიაზე (მ-----ის სამხედრო დასახლების მიმდებარე ტერიტორია) ხ---- ჯ-----ის მფლობელობაში არსებული შენობის ასაკი დაახლოებით 12-15 წელია. დასკვნით მითითებულია, რომ: შენობა არის ერთ სართულიანი, ასაშენებლად გამოყენებულია სამშენებლო ბლოკი და ქვიშაცემენტის დუღაბი, შენობას გააჩნია მცირე ჩაღრმავების ლენტური ბეტონის საძირკველი; ხის მასალაზე განხორციელებული მექანიკური ზემოქმედებები, როგორიცაა გადახერხვის კვალი, ადასტურებდა იმას, რომ შენობა არ არის ახალი; სახურავის ხის ელემენტებში ლურსმები კოროზირებული იყო. შენობის პერიმეტრზე გრუნტი დამჯდარი იყო და დაფარული იყო ბალახებით, რაც ასევე ადასტურებდა შენობის ხანდაზმულობას (ს.ფ. 19-23).

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებიდან, ადმინისტრაციული წარმოების მასალიდან და მოპასუხე მხარის წარმომადგენლის განმარტებებიდან არ ირკვევა, რომ კომისიას გააჩნდა ხ---- ჯ-----ის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებების სარწმუნოობის საწინააღმდეგო უტყუარი მტკიცებულებები. საქმეზე დართული ორთოფოტოები არ იძლევა იმ გარემოების გამორიცხვის საფუძველს, რომ 2007 წლამდე ხ---- ჯ-----ი სადავო მიწის ნაკვეთს არ ფლობდა (ტ.1, ს.ფ. 121-123). კომისიის მიერ არ მომხდარა ნაკვეთის მდგომარეობის ადგილზე შესწავლა.

პალატა განმარტავს, 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, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება საქალაქო სასამართლოს განმრტებას იმაზე, რომ მოცემულ შემთხვევაში დადგენილი გარემოებებიდან გამომდინარე, უტყუარად ვერ დადასტურდა ხ---- ჯ-----ისათვის ქალაქ თბილისში, ა-----ის N1-ის მიმდებარე ტერიტორიაზე (მ-----ის სამხედრო დასახლების მიმდებარე ტერიტორია) არსებული 293 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების დაუშვებლობაზე მეტყველი გარემოების არსებობა და პალატის მოსაზრებით, მოპასუხეს სათანადოდ არ გამოუკვლევია და შეუფასებია საქმის გარემოებები. პალატა განმარტავს, რომ იმ პირობებში, როდესაც სადავო აქტი გამოცემულია რა კანონმდებლობის დანაწესების უგულვებელყოფით, საქმის გარემოებათა ყოველმხრივ სათანადო გამოკვლევის გარეშე და ამგვარად ზღუდავს მოსარჩელის უფლებას, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მართებულად იქნა სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილებული.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

5.1. პალატას მიაჩნია, რომ სასამართლომ საქმე განიხილა საპროცესო დარღვევების გარეშე, სწორად დაადგინა საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, რის გათვალისწინებითაც სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 მაისის

გადაწყვეტილება.

სასამართლო ხარჯები:

5.2..2. აპელანტი "სახელმწიფო ბაჟის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის "უ" ქვეპუნქტის საფუძველზე, გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სააპელაციო სასამართლომ სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, მე-12 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 386-ე, 390-ე, 397-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 30 მაისის გადაწყვეტილება.
3. აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან;
4. 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.

მოსამართლეები

ილონა თოდუა