

საქმე № 330310017002161570

საქმე №33ბ/1427-18



**გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა**  
**საქართველოს სახელით**

24 ივლისი, 2018 წელი  
თბილისი

ქ.

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო**  
**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**  
**მოსამართლე - ილონა თოდუა**

**სხდომის მდივანი - გ----- სანიკიძე**

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

**მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე)** - ბ----- ვ-----ე;

**მესამე პირი** - მ----- ლ-----ი(ასკ 16.2 მუხლი);

**მესამე პირი** - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების  
სამინისტრო (ასკ 16.2 მუხლი);

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

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება** – თბილისის საქალაქო სასამართლოს  
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 30 მარტის გადაწყვეტილება

**აპელანტის მოთხოვნა** – თბილისის საქალაქო სასამართლოს  
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 30 მარტის  
გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის  
დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018

წლის 30 მარტის გადაწყვეტილებით ბ----- ვ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 6 ოქტომბრის №--- განკარგულება და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქ.თბილისში, სოფ. დ-----, დ-----ის ქუჩა №---ში მდებარე 1207 კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთზე ბ----- ვ-----ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით.

## **2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით: უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:**

**2.1.** საქმეში წარმოდგენილი მასალებით დგინდება, რომ 2014 წლის 10 ოქტომბერს მოქალაქე ბ----- ვ-----ემ №----- განცხადებით მიმართა საქართველოს პარლამენტის დეპუტატს - თ----- ხ-----ს. განმცხადებელმა მიუთითა, რომ 1992 წლიდან ფლობს მიწის ნაკვეთს, მასზე არსებული საცხოვრებელი ფართით. ფართი შემოღობილია, გაშენებულია მრავალწლიანი ნარგავები, იხდის მიწის გადასახადს და შეყვანილი აქვს წყალი. შესაბამისად, მოითხოვა ქ.თბილისში, სოფ. დ-----, დ-----ის ქუჩა №---ში მდებარე 3798.00 კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება.

ზემოაღნიშნული განცხადება მისი შესწავლისა და შესაბამისი რეაგირების მიზნით, 2014 წლის 20 ნოემბრის №0----- წერილით გადაეგზავნა ჯერ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარეს, ხოლო შემდგომ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

**2.2.** 2014 წლის 20 ნოემბრის №0----- განცხადებასთან დაკავშირებით მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, 2015 წლის 05 ივნისს ბ----- ვ-----ემ №0----- განცხადებით მიმართა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, რომელსაც ერთვოდა მის ინტერესში შემავალი მიწის ნაკვეთის კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. აღნიშნული ნახაზის მიხედვით, ბ----- ვ-----ე ითხოვდა საკუთრების უფლების აღიარებას 1461 კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთზე.

**2.3.** ქ.თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 11 ივნისის №--- საოქმო გადაწყვეტილებით(დღის წესრიგის----ე საკითხი) ბ----- ვ-----ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთს (ქ. თბილისი, სოფელი დ-----, დ-----ის ქუჩა №--) 1461 კვ.მეტრს მიენიჭა თვითნებურად დაკავებული კატეგორია - სასყიდლიანი.

აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე, ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ 2015 წლის 07 ივლისის ბ----- ვ-----ის სახელზე გაცემული იქნა საკუთრების უფლების მოწმობა №-----, რომლის თანახმადაც ბ----- ვ-----ეს საკუთრებაში გადაეცა ქ.თბილისში, სოფელი დ-----, დ-----ის ქუჩა №---ში მდებარე სასოფლო -სამეურნეო დანიშნულების მქონე მიწის ნაკვეთი ფართობით 1461 კვ.მეტრი.

საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით კი დასტურდება, რომ 2015 წლის 07 ივლისის №----- საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე, უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, სოფელი დ-----, დ-----ის ქუჩა №--, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი:1461.00 კვ.მეტრი, შენობა - ნაგებობის ჩამონათვალი: №1,

№2, მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №0-----, 2015 წლის 02 ნოემბრიდან საკუთრების უფლებით აღირიცხა ბ----- ვ-----ის სახელზე.

**2.4.** ბ----- ვ-----ემ 2016 წლის 17 აგვისტოს №----- განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის(მის: ქ. თბილისი, სოფელი დ-----, დ-----ის ქუჩა №--, საკადასტრო კოდი:№0-----, საერთო ფართობი - 1461 კვ.მეტრი) მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე(საერთო ფართობი - 1207 კვ. მეტრი) საკუთრების უფლების აღიარება.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 იანვრის №----- წერილობითი მიმართვით, ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად გადაუგზავნა ბ----- ვ-----ის მიერ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი გაცხადება საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის თაობაზე, აგრეთვე სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ.თბილისი, სოფელი დ-----, დ-----ის ქუჩა №---ის მიმდებარედ.

**2.5.** 2017 წლის 08 თებერვალს, ბ----- ვ-----ემ(წარმომადგენელი ლ--- ქ-----

ე) განცხადებით მიმართა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა საკუთრება უფლებათა აღიარებული მიწის ნაკვეთის ფართობის გაზრდა(საერთო ფართობი - 2668კვ.მეტრი).

ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2017 წლის 6 ოქტომბერს გამოცემული იქნა №---- განკარგულება, რომლითაც ბ----- ვ-----ეს უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

**2.6.** დადგენილია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილებით (საქმე №3/6613 -15) ბ----- ვ-----ის სარჩელი, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 11 ივნისის გადაწყვეტილების (სხდომის ოქმი №---) ნაწილობრივ ბათილად ცნობისა და ამავე კომისიისათვის ახალი ადმინისტრაციულ -სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების თაობაზე თბილისში, სოფელ დ-----ში, დ-----ის ქუჩა №---ში მდებარე 2337 კვ.მეტრი ფართის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის ნაწილში, არ დაკმაყოფილდა.

**2.7.** თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილება, სააპელაციო წესით იქნა გასაჩივრებული ბ----- ვ-----ის მიერ. საქმეში წარმოდგენილი 2017 წლის 06 ივნისის, 2017 წლის 07 ივნისის, 2017 წლის 09 ივნისის ნოტარიულად დამოწმებული მოწმეთა ჩვენებების თანახმად, მოქალაქეები - თ----- ქ----- ი, გ----- ნ-----ე და მ----- ს-----ი ადასტურებენ იმ ფაქტს, რომ მათი მეზობელი ბ----- ვ-----ე 1992 წლიდან ფლობს და სარგებლობს სოფელ დ-----ში, დ-----ის ქუჩა №---ის მიმდებარედ 3798 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთით, საიდანაც დაკანონებული აქვს 1461 კვ.მეტრი, რომელზეც განთავსებულია შენობა -ნაგებობები, ხოლო 1207 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთზე(რომლის დაკანონებასაც ითხოვს ამ ეტაპზე ბ----- ვ-----ე) არ არის რაიმე შენობა -ნაგებობა, მაგრამ ეს მიწის ნაკვეთი ნაწილია საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2015 წლის 07 ივნისის დაკანონებული 1461 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთის, ერთი მიწის ნაკვეთია, ერთად არის შემოღობილი, სრულ ფართს ფლობდა და ფლობს დღემდე, მასზე განთავსებულია შენობა - ნაგებობები, ასევე დარგული აქვს მრავალწლიანი მცენარეები, უვლის და პატრონობს დღემდე. შესაბამისად, აღნიშნული პირები გამოთქვამენ თანხმობას ბ----- ვ-----ემ დაიკანონოს მის სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთი.

**2.8.** სადავოს წარმოდგენდა ის გარემოება, რომ გასაჩივრებული - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 6 ოქტომბრის №--- განკარგულების მიღებისას, მოხდა თუ არა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევა, რაც სამართლებრივი შეფასების კატეგორიას წარმოადგენს.

### **დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:**

**2.9.** საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

მოცემულ შემთხვევაში პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული- ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 6 ოქტომბრის №--- განკარგულება „ბ----- ვ-----ის განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ“, წარმოადგენდა ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და დავის განხილვისას უნდა შემოწმდეს მისი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილ აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან, საქართველოს კონსტიტუციასა და სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან.

**2.10.** „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 უფლება-მოვალეობებს.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების 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 ნაწილის თანახმად კი, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

განსახილველ შემთხვევაში, თბილისის საქალაქო სასამართლომ დაადგინა, რომ ბ----- ვ-----ემ 2016 წლის 17 აგვისტოს №----- განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (მის: ქ.თბილისი, სოფელი დ-----, დ-----ის ქუჩა №--, საკადასტრო კოდი: №0-----, საერთო ფართობი - 1461 კვ.მეტრი) მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე (საერთო ფართობი - 1207 კვ.მეტრი) საკუთრების უფლების აღიარება. აღნიშნული განცხადება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 იანვრის №----- წერილობითი მიმართვით გადაეგზავნა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად. შესაბამისად, სწორედ აღნიშნული განცხადების საფუძველზე იქნა დაწყებული კომისიაში სარეგისტრაციო წარმოება.

**2.11.** „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 მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ამავე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, 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.

თბილისის საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-51 მუხლის მე-3 ნაწილის 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.

თბილისის საქალაქო სასამართლომ დასახელებულ ნორმებზე დაყრდნობით ნაზი გაუსვა იმ გარემოებას, 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 ურთიეთშეჯერების საფუძველზე მიიღოს შესაბამისი დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

**2.12** საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესის მე-3 თავით მოწესრიგებულია კომისიის მიერ საკუთრების

უფლების აღიარების წესი და პირობები. კერძოდ- მე-11 მუხლის თანახმად, კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით,

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებითა და ამ წესით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 107-ე მუხლის მე-2 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 კი, დაინტერესებულ მხარეს უნდა მიეცეს შესაძლებლობა წარადგინოს თავისი მოსაზრება ან შუამდგომლობა ადმინისტრაციული წარმოების ყველა გარემოებასთან დაკავშირებით.

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.

თბილისის საქალაქო სასამართლომ, განმარტა, რომ დასახელებული ნორმის საფუძველზე სწორედ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია 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 არამართლზომიერად იქამდე, ვიდრე მისი გამომცემი არ დაამტკიცებს მის მართლზომიერებას.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53.5 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებსა ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლზე, რომლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა. სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული. ამავე კოდექსის 97-ე მუხლით, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია გამოითხოვოს დოკუმენტები, შეაგროვოს ცნობები, მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს, გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები, მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს. აღნიშნული ნორმის განმარტებიდან ჩანს, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ყოველმხრივ უნდა გამოიკვლიოს, სწორად შეაფასოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი.

თბილისის საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მიღებული იყო საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტებისა და გარემოებების გამოკვლევის გარეშე. 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 მოყოლებული სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

თბილისის საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, კომისიის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა იმის დადასტურება, რომ მიწის ნაკვეთზე ბ----- ვ-----ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებისას, საკუთრების უფლებასაღიარებელი 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“ პუნქტით, რისთვისაც აუცილებელი იყო იმ ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოების ანალიზი, უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა თუ არა ბ----- 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 ბ----- ვ-----ს სარგებლობდა თუ არა თვითნებურად ქ. თბილისში, სოფელი დ-----, დ-----ის ქუჩა №---ის მიმდებარედ მდებარე 1207კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთით, რამეთუ აღნიშნულ გარემოებებს გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის გადაწყვეტისათვის.

თავის მხრივ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ გასაჩივრებულ განკარგულებაში მიუთითა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილებაზე (საქმე №3/6613-15) და განმარტა, რომ 2015 წლის 5 ივნისს ბ----- ვ-----ემ კომისიაში წარმოადგინა განცხადება კორექტირებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზთან ერთად, რომლითაც დაზუსტდა მოთხოვნის მოცულობა და დადგინდა, რომ მიწის ნაკვეთის ფართობი, რომელზეც საკუთრების უფლების აღიარება იყო მოთხოვნილი, დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით შეადგენდა 1461კვ.მეტრს, შესაბამისად კომისიის 2015 წლის 11 ივნისის №--- საოქმო გადაწყვეტილებით მიწის ნაკვეთის მოთხოვნილ ფართობს (მისამართი:

ქ. თბილისი, სოფელი დ-----, დ-----ის ქუჩა №--, საერთო ფართობი-1461კვ.მეტრი) მიანიჭა თვითნებურად დაკავებული კატეგორია - სასყიდლიანი და მასზე აღიარებული იქნა ბ----- ვ-----ის საკუთრების უფლება, რის შემდეგაც ბ----- ვ-----ემ განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის ქმედება, კერძოდ საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე თავად წარადგინა საკუთრების უფლების აღიარებისათვის კანონით დადგენილი საფასურის შესაბამისი ოდენობის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი, რის შემდგომაც კომისიის მიერ 2015 წლის 7 ივლისს გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა №-----, აღნიშნული საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე კი, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 2 ნოემბრის N8----- გადაწყვეტილებით, ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა ბ----- ვ-----ის საკუთრების უფლება. ამდენად, კომისიის 2015 წლის 11 ივნისის N--- საოქმო გადაწყვეტილება ეფუძნება დაინტერესებული პირის ნების გამოვლენას და სრულად შეესაბამება მისი მოთხოვნის ფარგლებს, შესაბამისად, ბ----- ვ-----ის მოთხოვნა საკუთრება უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთის ფართობის გაზრდაზე იმ საფუძველზე, რომ იგი შეცდომაში იქნა შეყვანილი და აქედან გამომდინარე იძულებული იყო შეემცირებინა მოთხოვნა, რეალურად კი ფლობს და სარგებლობს უფრო მეტი ფართობის მიწის ნაკვეთით, მოკლებულია სამართლებრივ საფუძველს და არ უნდა დაკმაყოფილდეს. რაც შეეხება ბ----- ვ-----ის განმარტებას, რომ განცხადება, რომლითაც წარადგინა კორექტირებული აზომვითი ნახაზი და რომლის საფუძველზეც კომისიის 2015 წლის 11 ივნისის N--- საოქმო გადაწყვეტილებით მისი ნაკვეთზე (მისამართი: ქ. თბილისი, სოფელი დ-----, დ-----ის ქუჩა N--, საერთო ფართობი-1461 კვ.მეტრი) აღიარებული იქნა მისი საკუთრების უფლება, არ იყო მისი დაწერილი და ხელმოწერილი,- კომისიამ აღნიშნულთან დაკავშირებით მიუთითა, რომ სადავო განცხადებაზე დაფიქსირებული ხელმოწერის სიყალბე არ არის დადგენილი შესაბამისი ორგანოების მიერ. ამასთან, საყურადღებოა ის გარემოება, რომ განცხადების წარდგენის ფაქტის უარყოფის მიუხედავად, ბ----- ვ----- არ უარყოფს იმ გარემოებას, რომ დაზუსტებული მონაცემების შემცვლელი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი მის მიერ არის წარდგენილი, შესაბამისად, მითითებული გარემოებები არ შეიძლება გახდეს ბ----- ვ-----ის მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი. სასამართლო ხაზს უსვამს იმას, რომ მხოლოდ აღნიშნულის მითითება ამ კონკრეტულ შემთხვევაში საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, ვერ იქნება მიჩნეული იმის დასტურად, რომ ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში სრულყოფილად იქნა გამოკვლეული საქმის გარემოებები, რამეთუ აღნიშნულით ირკვევა, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ იმსჯელა მხოლოდ იმაზე, თუ რატომ იყო კანონიერი ქ.თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 11 ივნისის №--- საოქმო გადაწყვეტილება და

მიუთითა

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილებაზე (საქმე №3/6613-15), რომლითაც ბ----- ვ----- -ის სარჩელი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 11 ივნისის გადაწყვეტილების (სხდომის ოქმი №---) ნაწილობრივ ბათილად ცნობის და ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა (საგულისხმოა ის გარემოება, რომ აღნიშნული გადაწყვეტილება არ არის შესული კანონიერ ძალაში), სხვა კუთხით მსჯელობას ბ----- ვ-----ის მიერ წარდგენილი განცხადების ფარგლებში გასაჩივრებული განკარგულება არ შეიცავს. ასეთ პირობებში კი, სასამართლოს მოსაზრებით გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ დარღვეული იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილისა და 96-ე მუხლის მოთხოვნები. კერძოდ, ადმინისტრაციულ ორგანოს შეფასება არ მიუცია დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილ მტკიცებულებებზე, მათ შორის საქმეში მტკიცებულების სახით წარმოდგენილ 2017 წლის 06 ივნისის, 2017 წლის 07 ივნისის, 2017 წლის 09 ივნისის ნოტარიულად დამოწმებული მოწმეთა ჩვენებებზე, რომელთა თანახმადაც, მოქალაქეები- თ----- ქ-----ი, გ----- ნ----- და მ----- ს----- ი ადასტურებენ იმ ფაქტს, რომ მათი მეზობელი ბ----- ვ-----ე 1992 წლიდან ფლობს და სარგებლობს სოფელ დ-----ში, დ-----ის ქუჩა №---ის მიმდებარედ 3798 კვ.მეტრი ფართის მიწის ნაკვეთით, საიდანაც დაკანონებული აქვს 1461 კვ.მეტრი, რომელზეც განთავსებულია შენობა-ნაგებობები, ხოლო 1207 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთზე (რომლის დაკანონებასაც ითხოვს ამ ეტაპზე ბ----- ვ-----ე) არ არის რაიმე შენობა-ნაგებობა, მაგრამ ეს მიწის ნაკვეთი ნაწილია საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2015 წლის 07 ივლისს დაკანონებული 1461 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთის, ერთი მიწის ნაკვეთია, ერთად არის შემოღობილი, სრულ ფართს ფლობდა და ფლობს დღემდე, მასზე განთავსებულია შენობა-ნაგებობები, ასევე დარგული აქვს მრავალწლიანი მცენარეები, უვლის და პატრონობს დღემდე. შესაბამისად, აღნიშნული პირები გამოთქვამენ თანხმობას ბ----- ვ-----ემ დაიკანონოს მის სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთი; ადმინისტრაციულ ორგანოს შეფასება არ მიუცია საქმეში მტკიცებულების სახით წარმოდგენილ სსიპ შემოსავლების სამსახურის მომსახურების დეპარტამენტის წერილზე, რომლითაც ირკვევა, რომ 2016 წლის 08 ნოემბრის მდგომარეობით ბ----- ვ-----ე რეგისტრირებული იყო გადასახადის გადამხდელ ფიზიკურ პირად და რომ აღნიშნული ბაზის მონაცემებით მასზე დარიცხული იყო სოფელ დ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადი 2005-2008 წლებში- 0,33ა-ზე, 2009-2010 წლებში - 0,383ა-ზე, ხოლო 2011-2016 წლებში-0,37983ა-ზე. დასახელებული გარემოებები მოწმობს იმას, რომ ქ.თბილისის

მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია ფორმალურად მიუდგა საკითხის განხილვას, მის მიერ არ ყოფილა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში სრულყოფილად არ არის შესწავლილი უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის რეალური მდგომარეობა, კომისიის მიერ საკითხის განხილვისას არ არის დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, არ არის გამოკვლეული მოცემულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმისათვის კანონით გათვალისწინებული რომელი კონკრეტული საფუძველი არსებობდა. სასამართლომ განმარტა, რომ გასაჩივრებული განკარგულების დასაბუთება და კონკრეტული საფუძვლის მითითება თუ რა გახდა თვითნებური დაკავების საფუძველით მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველი არსებითია ამ კონკრეტულ შემთხვევაში, რამეთუ ერთის მხრივ ადმინისტრაციულ ორგანოს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის თანახმად კანონისმიერი ვალდებულება გააჩნია დაასაბუთოს მის მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ხოლო მეორეს მხრივ დასაბუთება არსებითია ასევე თავად დაინტერესებული პირისთვისაც (მოსარჩელე მხარე), რათა მას შესაძლებლობა ჰქონდეს თვითნებურად დაკავების საფუძველით მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შემთხვევაში, უარის თქმის კონკრეტული საფუძვლის გათვალისწინებით და სწორედ აღნიშნული საფუძვლის გამაბათილებელ შესაბამის მტკიცებულებებზე დაყრდნობით სასარჩელო წარმოების წესით სადავოდ გახადოს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონიერება, სრულყოფილად დაიცვას და ჩამოაყალიბოს თავისი პოზიცია სასარჩელო წარმოების ფარგლებში.

**2.13.** სასამართლომ ასევე აღნიშნა, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საკითხის გადაწყვეტა განეკუთვნება ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის დისკრეციული უფლებამოსილების სფეროს. ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილების გადასინჯვის წესის, მისი მხოლოდ კანონიერების თვალსაზრისით შემოწმების შესაძლებლობის და მისი დისკრეციული უფლებამოსილების შეზღუდვის მიზანშეუწონლობის გამო სასამართლო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ამოწმებს მხოლოდ კანონიერების თვალსაზრისით.

ამასთან, სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზეც, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 6.1 მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს

კანონით დადგენილ ფარგლებში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოები გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზე იყო.

### **3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები**

#### **ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:**

**3.1.** ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მოთხოვნა წარმოადგენს გაუქმდეს ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 30 მარტის N3/7485-17 გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ ნაწილში და მიღებული იქნას ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც ბ----- ვ-----ის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდება.

**3.2.** საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. ამავე კოდექსის 393-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო საჩივრის საფუძვლებია და სამართლის ნორმები დარღვეულად ითვლება თუ სასამართლომ ა) არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა; ბ) გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა; გ) არასწორად განმარტა კანონი, ხოლო 394-ე მუხლის თანახმად, გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძველია და გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ: გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული და დასაბუთება იმდენად არასწორია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლების შემოწმება შეუძლებელია.

**3.3.** საჩივრის ავტორი განმარტავს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიამ არასწორად შეაფასა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები და არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა განსახილველ საკითხს. შესაბამისად ქ.

თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია მიიჩნევს, რომ გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ ნაწილში უნდა გაუქმდეს და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე, რადგან სადავოდ გამხდარი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი (#--- განკარგულება) გამოცემულია მოქმედი კანონმდებლობის სრული დაცვით.

**3.4.** საჩივრის ავტორის განმარტებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 11 სექტემბერს სხდომაზე გამოცხადდა ბ----- ვ-----ე და დაინტერესებული მხარე - მ----- ლ-----ი, რომელმაც წარადგინა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილება (ვ-----) და დამატებით განმარტა, რომ იგი წარმოადგენს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის ერთ-ერთ თანამესაკუთრეს და მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე ბ----- ვ-----ის ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი არ დასტურდება. შესაბამისად, მოითხოვა განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება. სხდომაზე ბ----- ვ-----ემ განმარტა, რომ იგი წლების განმავლობაში ფლობს და სარგებლობს მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთით. ამასთან, იგი იყო იმ მიწის მოსარგებლეს, რომელიც თანასაკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მ----- ლ-----ის და სხვათა სახელზე, აღნიშნულთან დაკავშირებით მხარეთა შორის მიმდინარეობს დავა. მანვე განმარტა, რომ განცხადება, რომლითაც წარადგინა კორექტირებული აზომვითი ნახაზი და რომლის საფუძველზეც კომისიის 2015 წლის 11 ივნისის #--- საოქმო გადაწყვეტილებით მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: ქ. თბილისი, სოფელი დ-----, დ-----ის ქუჩა #--, საერთო ფართობი - 1461.00 კვ.მ ) აღიარებული იქნა მისი საკუთრების უფლება არ იყო მისის დაწერილი და ხელმოწერილი. რაც შეეხება მიწის ნაკვეთის კორექტირებულ აზომვით ნახაზს, იგი მის ერ მიერაა წარმოდგენილი.

**3.5.** 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 #--- დადგენილებით, დამტკიცებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის მე-11 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის და საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების ურთიერთშეჯერებისა და შეფასების საფუძველზე, კომისიამ მიიჩნია, რომ არ არსებობს ბ----- ვ-----ის მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი, ვინაიდან, დადგენილია რომ 2015 წლის 05

ივნისის ბ----- ვ-----ემ კომისიაში წარადგინა განცხადება თანდართულ კორექტირებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზთან ერთად, რომლითაც დაზუსტდა მოთხოვნის მოცულობა და დადგინდა, რომ მიწის ნაკვეთის ფართობი, რომელზეც საკუთრების უფლების აღიარება მოთხოვნილი იყო დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, შეადგენდა 1461.00 კვ.მ-ს. შესაბამისად, კომისიის 2015 წლის 11 ივნისის #--- საოქმო გადაწყვეტილებით, მიწის ნაკვეთის მოთხოვნილ ფართობს ( მისამართი: ქ. თბილისი, სოფელი დ-----, დ-----ის ქუჩა #-, საერთო ფართობი - 1461.00 კვ.მ ) მიენიჭა თვითნებურად დაკავებული კატეგორია - სასყიდლიანი და მასზე აღიარებულ იქნა ბ----- ვ-----ის საკუთრების უფლება. რის შემდეგაც ბ----- ვ-----ემ განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ქმედება. კერძოდ, საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით, მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე, განმცხადებელმა თავად წარადგინა საკუთრების უფლების აღიარებისთვის კანონით დადგენილი საფასურის შესაბამისი ოდენობის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი, რის შემდგომაც კომისიის მიერ 2015 წლის 07 ივლისს გაიცა #---- საკუთრების უფლების მოწმობა. აღნიშნული საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე კი, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 02 ნოემბერის #8----- გადაწყვეტილებით, ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა ბ----- ვ-----ის საკუთრების უფლება. ამდენად, კომისიის 2015 წლის 11 ივნისის #--- საოქმო გადაწყვეტილება ეფუძნება დაინტერესებული პირის ნების გამოვლენას და სრულად შეესაბამება მისი მოთხოვნის ფარგლებს. ამდენად, სააპელაციო საჩივრის ავტორი მიიჩნევს, რომ ბ----- ვ-----ის მოთხოვნა საკუთრება უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთის ფართობის გაზრდაზე, იმ საფუძველით, რომ იგი შეცდომაში იქნა შეყვანილი და აქედან გამომდინარე იძულებული იყო შეემცირებინა მოთხოვნა, რეალურად კი ფლობს და სარგებლობს უფრო მეტი ფართობის მიწის ნაკვეთით, მოკლებულია სამართლებრივ საფუძველს და არ უნდა დაკმაყოფილდეს. რაც შეეხება მოსარჩელის აპელირებას 2015 წლის 05 ივნისის განცხადებაზე მისი ხელმოწერის სიყალბე არ არის დადგენილი შესაბამისი ორგანოების მიერ. ამასთან საყურადღებოა ის გარემოება, რომ განცხადების წარდგენის ფაქტის მონაცემების შემცველი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი მის მიერ არ არის წარდგენილი და აღნიშნულ მონაცემზე დაყრდნობით განხორციელდა საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, რაც უკვე გულისხმობს, რომ იგი დაეთანხმა წარმოდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზს და შესაბამისად მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით დარეგისტრირებას.

**3.6.** სააპელაციო საჩივრის ავტორის განმარტებით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილებით (საქმე #3/6613-15) არ დაკმაყოფილდა ბ----- ვ-----ის სარჩელი კომისიის 2015 წლის 11 ივნისის #--- საოქმო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის ნაწილში, რომლითაც 1461.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე

აღიარებულ იქნა ბ----- ვ-----ის საკუთრების უფლება, მის მიერ წარდგენილი კორექტირებული საკადასტრო-აზომვითი ნახაზის შესაბამისად და სასამართლოს მიერ დადგენილი იქნა, რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოხდა მხარის მიერ მოთხოვნილი/დაზუსტებული მონაცემების შესაბამისად და არ არსებობს დამატებით მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლებით აღიარების საფუძველი, მით უფრო იმ პირობებში, რომ მიწის ნაკვეთის დაზუსტება განხორციელდა თავად ბ----- ვ-----ის მიერ.

**3.7.** სააპელაციო საჩივრის ავტორს მიაჩნია, რომ მოწინააღმდეგე მხარის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი საკმარისი მტკიცებულებები და არგუმენტაცია, რომელიც შესაძლებელს გახდიდა სადავო ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობას. სააპელაციო საჩივრის ავტორი მიიჩნევს, რომ სასამართლომ ყოველგვარი დასაბუთების გარეშე, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნო ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის #---- საოქმო გადაწყვეტილება და კომისიას დაავალა ახალი გადაწყვეტილების მიღება, თუმცა რა გარემოებები უნდა გამოიკვლიოს კომისიამ, მაშინ როცა ყველა გარემოება სრულყოფილად გამოკვლეულია, გადაწყვეტილებაში მითითებული არ არის. შესაბამისად სააპელაციო საჩივრის ავტორი მიიჩნევს, რომ სახეზეა დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება.

### **ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:**

#### **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.

## **5. ფაქტობრივი დასაბუთება**

**5.1.** თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ეთანხმება და სრულად იზიარებს თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებს განსახილველ საკითხთან დაკავშირებით.

## **სამართლებრივი დასაბუთება**

**6.1.** სააპელაციო პალატა, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს (Hirvisaari v. Finland, §32) გადაწყვეტილებაზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლება არ მოითხოვს მხარეების მიერ მითითებულ ყველა არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემას; გარდა ამისა, აღნიშნული უფლება ზედა ინსტანციის სასამართლოებს საშუალებას აძლევს დაეთანხმონ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას, საფუძვლების გამეორების გარეშე.

სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოასწოროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუსაბუთებლობა (Hirvisaari v. Finland) და, პირიქით, ძალიან მოკლე მსჯელობა საჩივრის დაუშვებლად ცნობის შესახებ - ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის გაზიარება, არ აღვევს დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლებას (Gorou (No. 2), §§38-42).

**6.2.** სააპელაციო პალატა სრულად ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, კერძოდ, პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ყველა ფაქტობრივი გარემოება; პალატა მიუთითებს მათზე და დამატებით აღნიშნავს:

**6.3.** „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 უფლება-მოვალეობებს.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების 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 ნაწილის თანახმად კი, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

**6.4.** გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დროს მოქმედი საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 27 ივლისის #--- დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული და თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთები.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ბ----- ვ-----ემ 2016 წლის 17 აგვისტოს №----- განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (მის: ქ.თბილისი, სოფელი დ-----, დ-----ის ქუჩა №--, საკადასტრო კოდი: №0-----, საერთო ფართობი - 1461 კვ.მეტრი) მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე(საერთო ფართობი - 1207 კვ.მეტრი) საკუთრების უფლების აღიარება. აღნიშნული განცხადება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 17 იანვრის №----- წერილობითი მიმართვით გადაეგზავნა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად. შესაბამისად, სწორედ აღნიშნული განცხადების საფუძველზე იქნა დაწყებული კომისიაში სარეგისტრაციო წარმოება.

**6.5** პალატა მიუთითებს, რომ ხსენებული საკანონმდებლო აქტები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის გადაწყვეტას ავალდებულებს საქმის გარემოებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური გამოკვლევის შედეგად, რაც წარმოადგენს დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღების წინაპირობას. მითითებული ნორმატიული აქტებით გათვალისწინებული უმნიშვნელოვანესი ამოცანების შესასრულებლად კომისია ვალდებულია კონკრეტული საკითხის მარეგულირებელი კანონმდებლობის სიღრმისეული, კვალიფიციური, სისტემური და სამართლიანი გამოყენების შედეგად გადაწყვიტოს იგი.

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა, ვერ გაიზიარებს სააპელაციო საჩივარში გაკეთებულ მითითებას იმასთან დაკავშირებით, რომ მის მიერ საკითხი სრულყოფილად იქნა გამოკვლეული.

პალატა განმარტავს, რომ რომ დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელება შეზღუდულია კერძო და საჯარო ინტერესებს შორის ბალანსის დაცვის მოთხოვნით. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-7 მუხლის თანახმად დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას არ შეიძლება გამოიყენოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, თუ პირის კანონით დაცული უფლებებისა და ინტერესებისათვის მიყენებული ზიანი არსებითად აღემატება იმ სიკეთეს, რომლის მისაღებადაც იგი გამოიყენა.

დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით გათვალისწინებულმა ზომებმა არ შეიძლება გამოიწვიოს პირის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ცალსახად არის განსაზღვრული ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს

საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. ეს ვალდებულება ვრცელდება დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში აქტის გამოცემაზეც - ამგვარი უფლებამოსილების განხორციელებას წინ უნდა უსწრებდეს საკითხის სათანადოდ გამოკვლევა.

პალატა მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.1-ე მუხლის შესაბამისად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნასა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. ამასთან, აღნიშნული კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. მეორე ნაწილის თანახმად კი, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. ანალოგიური შინაარსის დებულებებს შეიცავს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი, რომლის 17.1-ე მუხლით დადგენილია, რომ მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები; მოპასუხე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი შესაგებელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები.

**6.7** პალატა განმარტავს, რომ სააპელაციო საჩივრის ავტორის მიერ დაცული არ არის კოდექსის ზემოაღნიშნული ნორმები, მისი მხრიდან წარმოდგენილი არ არის ისეთი სახის მტკიცებულება, რაც სააპელაციო სასამართლოს მისცემდა საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების უარყოფის ან გაქარწყლების შესაძლებლობას.

**6.8.** პალატა ასევე ვერ გაიზიარებს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის განმარტებას იმასთან დაკავშირებით, რომ 2015 წლის 5 ივნისს ბ----- ვ-----ემ კომისიაში წარადგინა განცხადება კორექტირებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზთან ერთად, რომლითაც დაზუსტდა მოთხოვნის მოცულობა და დადგინდა, რომ მიწის ნაკვეთის ფართობი, რომელზეც საკუთრების უფლების აღიარება იყო მოთხოვნილი, დაინტერესებული

პირის მიერ წარდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით შეადგენდა 1461კვ.მეტრს, შესაბამისად კომისიის 2015 წლის 11 ივნისის №-- საოქმო გადაწყვეტილებით მიწის ნაკვეთის მოთხოვნილ ფართობს (მისამართი: ქ. თბილისი, სოფელი დ-----, დ-----ის ქუჩა №--, საერთო ფართობი-1461კვ.მეტრი) მიანიჭა თვითნებურად დაკავებული კატეგორია - სასყიდლიანი და მასზე აღიარებული იქნა ბ----- ვ-----ის საკუთრების უფლება, რის შემდეგაც ბ----- ვ-----ემ განახორციელა იურიდიული მნიშვნელობის ქმედება, კერძოდ საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე თავად წარადგინა საკუთრების უფლების აღიარებისათვის კანონით დადგენილი საფასურის შესაბამისი ოდენობის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი, რის შემდგომაც კომისიის მიერ 2015 წლის 7 ივლისს გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა №-----, აღნიშნული საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე კი, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 2 ნოემბრის N8----- გადაწყვეტილებით, ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა ბ----- ვ-----ის საკუთრების უფლება. ამდენად, კომისიის 2015 წლის 11 ივნისის N--- საოქმო გადაწყვეტილება ეფუძნება დაინტერესებული პირის ნების გამოვლენას და სრულად შეესაბამება მისი მოთხოვნის ფარგლებს, შესაბამისად, ბ----- ვ-----ის მოთხოვნა საკუთრება უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთის ფართობის გაზრდაზე იმ საფუძველით, რომ იგი შეცდომაში იქნა შეყვანილი და აქედან გამომდინარე იძულებული იყო შეემცირებინა მოთხოვნა, რეალურად კი ფლობს და სარგებლობს უფრო მეტი ფართობის მიწის ნაკვეთით, მოკლებულია სამართლებრივ საფუძველს და არ უნდა დაკმაყოფილდეს. რაც შეეხება ბ----- ვ-----ის განმარტებას, რომ განცხადება, რომლითაც წარადგინა კორექტირებული აზომვითი ნახაზი და რომლის საფუძველზეც კომისიის 2015 წლის 11 ივნისის N--- საოქმო გადაწყვეტილებით მისი ნაკვეთზე (მისამართი: ქ. თბილისი, სოფელი დ-----, დ-----ის ქუჩა N--, საერთო ფართობი-1461 კვ.მეტრი) აღიარებული იქნა მისი საკუთრების უფლება, არ იყო მისი დაწერილი და ხელმოწერილი,- კომისიამ აღნიშნულთან დაკავშირებით მიუთითა, რომ სადავო განცხადებაზე დაფიქსირებული ხელმოწერის სიყალბე არ არის დადგენილი შესაბამისი ორგანოების მიერ. ამასთან, საყურადღებოა ის გარემოება, რომ განცხადების წარდგენის ფაქტის უარყოფის მიუხედავად, ბ----- ვ----- არ უარყოფს იმ გარემოებას, რომ დაზუსტებული მონაცემების შემცვლელი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი მის მიერ არის წარდგენილი, შესაბამისად, მითითებული გარემოებები არ შეიძლება გახდეს ბ----- ვ-----ის მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

**6.9** პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას იმასთან დაკავშირებით, რომ მხოლოდ აღნიშნულის მითითება ამ კონკრეტულ შემთხვევაში საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, ვერ იქნება მიჩნეული იმის დასტურად, რომ ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში სრულყოფილად იქნა გამოკვლეული საქმის გარემოებები, რამეთუ

აღნიშნულით ირკვევა, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ იმსჯელა მხოლოდ იმაზე, თუ რატომ იყო კანონიერი ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მეფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 11 ივნისის №--- საოქმო გადაწყვეტილება და მიუთითა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 30 ივნისის გადაწყვეტილებაზე (საქმე №3/6613-15), რომლითაც ბ----- ვ-----ის სარჩელი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მეფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2015 წლის 11 ივნისის გადაწყვეტილების (სხდომის ოქმი №---) ნაწილობრივ ბათილად ცნობის და ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

პალატა მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს შეფასება არ მიუცია დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილ მტკიცებულებებზე, მათ შორის საქმეში მტკიცებულების სახით წარმოდგენილ 2017 წლის 06 ივნისის, 2017 წლის 07 ივნისის, 2017 წლის 09 ივნისის ნოტარიულად დამოწმებული მოწმეთა ჩვენებებზე, რომელთა თანახმადაც, მოქალაქეები - თ----- ქ-----ი, გ----- ნ----- ე და მ----- ს-----ი ადასტურებენ იმ ფაქტს, რომ მათი მეზობელი ბ----- ვ-----ე 1992 წლიდან ფლობს და სარგებლობს სოფელ დ-----ში, დ-----ის ქუჩა №---ის მიმდებარედ 3798 კვ.მეტრი ფართის მიწის ნაკვეთით, საიდანაც დაკანონებული აქვს 1461 კვ.მეტრი, რომელზეც განთავსებულია შენობა-ნაგებობები, ხოლო 1207 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთზე (რომლის დაკანონებასაც ითხოვს ამ ეტაპზე ბ----- ვ-----ე) არ არის რაიმე შენობა-ნაგებობა, მაგრამ ეს მიწის ნაკვეთი ნაწილია საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2015 წლის 07 ივლისის დაკანონებული 1461 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთის, ერთი მიწის ნაკვეთია, ერთად არის შემოღობილი, სრულ ფართს ფლობდა და ფლობს დღემდე, მასზე განთავსებულია შენობა-ნაგებობები, ასევე დარგული აქვს მრავალწლიანი მცენარეები, უვლის და პატრონობს დღემდე. შესაბამისად, აღნიშნული პირები გამოთქვამენ თანხმობას ბ----- ვ-----ემ დაიკანონოს მის სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთი;

ზემოაღნიშნული გარემოებების გაანალიზებისა და ურთიერთშეჯერების შედეგად, პალატა მიიჩნევს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს შეფასება არ მიუცია საქმეში მტკიცებულების სახით წარმოდგენილ სსიპ შემოსავლების სამსახურის მომსახურების დეპარტამენტის წერილზე, რომლითაც ირკვევა, რომ 2016 წლის 08 ნოემბრის მდგომარეობით ბ----- ვ-----ე რეგისტრირებული იყო გადასახადის გადამხდელ ფიზიკურ პირად და რომ აღნიშნული ბაზის მონაცემებით მასზე დარიცხული იყო სოფელ დ-----ში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადი 2005-2008 წლებში-0,33ა-ზე, 2009-2010 წლებში - 0,383ა-ზე, ხოლო 2011-2016 წლებში-0,37983ა-ზე. დასახელებული

გარემოებები მოწმობს იმას, რომ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია ფორმალურად მიუდგა საკითხის განხილვას, მის მიერ არ ყოფილა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, გასაჩივრებულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში სრულყოფილად არ არის შესწავლილი უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის რეალური მდგომარეობა, კომისიის მიერ საკითხის განხილვისას არ არის დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, არ არის გამოკვლეული მოცემულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმისათვის კანონით გათვალისწინებული რომელი კონკრეტული საფუძველი არსებობდა.

სააპელაციო პალატა ასევე ყურადღებას მიაპყრობს იმ გარემოებებზე, რომ კომისიას არ დაუდგენია და არ გამოუკვლევია საქმის გარემოებები, არ უმსჯელია ბ----- ვ-----ის განცხადების განხილვისას „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით განსაზღვრულ მოთხოვნების რომელ დანაწესს არ აკმოყოფილებდა მისი მოთხოვნა.

აღნიშნულის გამოკვლევის მიზნით კომისიას უნდა ეხელმძღვანელა კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით და გადაწყვეტილება მიეღო იმგვარად, რომ არ შელახულიყო პირის კანონით გარანტირებული უფლებები. ამდენად, მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ ისე გამოსცა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომ ობიექტურად არ გამოუკვლევია საქმის გარემოებები. გასაჩივრებული აქტი გამოცემულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე და 96-ე მუხლების მოთხოვნათა უგულბელყოფით. იგი დაუსაბუთებელია ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით, რის გამოც პალატა იზიარებს საქალაქო სასამართლოს დასკვნას, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ნაწილობრივ ბათილად ცნობისა და ადმინისტრაციული ორგანოსათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების შესახებ.

## **7. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

**7.1.** ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრით ვერ იქნა გაბათილებული თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა კოლეგიის დასკვნები სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ. 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 გათვალისწინებული პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლები. შესაბამისად, უცვლელად უნდა დარჩეს მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციული საქმეთა კოლეგიის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

## **7. საპროცესო ხარჯები**

7.1. „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის, პირველი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის თანახმად, აპელანტი - ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდის მოვალეობისაგან.

### **ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი**

თბილისის სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-34 მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით

### **სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ დ ა ა დ გ ი ნ ა:**

1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 30 მარტის 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**

**ილონა თოდუა**