



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

30 ნოემბერი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - შოთა გეწაძე

სხდომის მდივანი - თინათინ ვაშაყმაძე

აპელანტი (მოპასუხე) - ქ. ახალციხის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია;

წარმომადგენელი - თ----- ბ-----ე;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე) - გ----- თ-----ძე;

წარმომადგენელი - ე-----ა ა-----ე;

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ნაწილობრივ ბათილად ცნობა, ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილება;

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. ახალციხის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 10 ნოემბრის №1- საოქმო გადაწყვეტილება ქ. ახალციხეში, ა-----ის ქუჩა N4--ის მიმდებარედ 82 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე გ----- თ-----ძის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის ნაწილში;

1.2. დაევალოს ქ. ახალციხის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას განიხილოს მოსარჩელის მოთხოვნა და დააკმაყოფილოს იგი.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხე - ქ. ახალციხის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმოდგენელმა სარჩელი არ ცნო, განმარტა, რომ სადავო აქტი გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები:

3.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

3.1.1. ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილებით გ----- თ-----ძის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ახალციხის მუნიციპალიტეტში მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 10 ნოემბრის №1- სხდომის ოქმი გ----- თ-----ძის განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში, რომელიც ეხება ქ. ახალციხეში ა-----ის ქ. N4--ის მიმდებარედ 82 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას და მოპასუხე - ახალციხის მუნიციპალიტეტში ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა გ----- თ-----ძის საქმესთან დაკავშირებული გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

3.2.2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები:

3.2.1. ახალციხის მუნიციპალიტეტში მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2017 წლის 10 ნოემბერს გამართულ სხდომაზე განიხილა მოსარჩელის განცხადება, რომლითაც ითხოვდა ქ. ახალციხეში ა-----ის ქუჩის მიმდებარედ მის მიერ თვითნებურად დაკავებულ 82 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას. განმცხადებლის მიერ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარდგენილი იქნა სათანადო დოკუმენტაცია.

3.2.2. მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 10 ნოემბრის №1- სხდომის ოქმით გ----- თ-----ძეს უარი ეთქვა ქ. ახალციხეში, ა-----ის ქუჩის მიმდებარედ მის მიერ თვითნებურად დაკავებულ 82 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე. მითითებული საფუძვლის

თანახმად, წარდგენილი დოკუმენტაცია არ აკმაყოფილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N376 დადგენილებით განსაზღვრულ პირობებს.

3.2.3. გ-----ი თ-----ძე ქ. ახალციხეში ა-----ის ქ. N4-----ში საკუთრების უფლებით ფლობს 83,70 კვ.მ. საცხოვრებელ სახლს. თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი არის ა-----ის ქ. N4--ის მომიჯნავე.

3.2.4. ადმინისტრაციული ორგანოს განმარტებით, მოსარჩელის ფაქტიურ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც საკუთრების უფლების აღიარებასაც ითხოვს გ----- თ-----ძე, ქ. ახალციხის მერია აპირებს დასასვენებელი სკვერის, ველობილიკის და სხვა საზოგადოებრივი სარგებლობის ობიექტის მშენებლობას, რის გამოც მიზანშეწონილად არ მიაჩნია მითითებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. ამ გარემოებების დასადასტურებლად ადმინისტრაციულ ორგანოს რაიმე მტკიცებულება (ნახაზი, სქემა, გადაწყვეტილება) არ წარმოუდგენია, ხოლო წარმოდგენილი მტკიცებულებები არ ადასტურებენ კონკრეტულად მითითებულ ფართზე დაგეგმილი მშენებლობის ფაქტს.

3.2.4. ადმინისტრაციული წარმოება ჩატარდა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის დარღვევით, განმცხადებელი სხდომაზე მიწვეული არ ყოფილა, ადგილზე მიწის ნაკვეთის დათვალიერება არ მომხდარა. ადმინისტრაციულ ორგანოს განმარტებით, ასეთი ხარვეზები გამოიწვია საარჩევნო ვითარებამ, თუმცა ამ დარღვევების არ არსებობის პირობებშიც მიღებული იქნებოდა იგივე გადაწყვეტილება. ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ გაიზიარა განმცხადებლის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებები ისე, რომ საპირისპირო გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება არ მოუპოვებია.

4. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:

4.1. სასამართლომ ხაზი გაუსვა იმ გარემოებას, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს მთავრობის 201- წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ საფუძველზე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო მოსარჩელისათვის ეცნობებინა ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ, უზრუნველყო მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში და საკითხთან დაკავშირებით მიეცა საკუთარი მოსაზრების წარდგენის საშუალება.

სასამართლომ საქმის განხილვის შედეგად დაადგინა, რომ მოსარჩელის ფაქტობრივ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება იმ საცხოვრებელ კორპუსს, რომელშიც კერძო საკუთრება აქვს. ამასთან, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის გამცემმა პირმა (მოწმე ზ----- პ-----ი) მიუთითა, რომ ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის მხარეს ხსენებულ საცხოვრებელ მრავალბინიან კორპუსს ეკუთვნის სამი მეტრის სიგანის მიწის ნაკვეთი და როგორც ახსოვს გ----- თ-----ძის დაკვეთის შესრულების დროს ეს მონაკვეთი ნახაზზე ასახულ 82 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთში არ შედიოდა. ანუ საკადასტრო ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთი არის იმ მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსის მომიჯნავე, რომელშიც უძრავ ქონებას ფლობს მოსარჩელე. საქმის განხილვით ასევე გაირკვა, რომ განცხადებით, რომელშიც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა N4-ის წარმომადგენელმა ბ----- კ-----ემ თანხმობა გამოთქვა იმის შესახებ, რომ არ არის წინააღმდეგი გ----- თ-----ძეს საკუთრებაში დაურეგისტრირდეს ქ. ახალციხეში ა-----ის ქ. N4--ის მიმდებარედ, მის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი, ფართით 82 კვ.მ, მან ეს თანხმობა გამოთქვა პირადად და არა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სახელით. სასამართლომ მიიჩნია, რომ ზემოაღნიშნული გარემოებები არის საკითხები, რომელიც ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა გამოერკვია გადაწყვეტილების მიღებამდე და გამოარკვევდა იმ შემთხვევაში, თუ ფორმალურ ადმინისტრაციულ წარმოებას გ----- თ-----ძის საქმესთან დაკავშირებით ჩაატარებდა კანონმდებლობის დაცვით. ასევე, მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წევრები მიუთითებდნენ, რომ სხდომის დაწყებამდე მოახდინეს თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერება, თუმცა აღნიშნულის დამადასტურებელი რაიმე დოკუმენტი არ შეუდგენიათ. განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის მიზეზად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სხდომაზე გაკეთებულ არგუმენტზე, რომ ახალციხის მუნიციპალიტეტის მერია მითითებულ ტერიტორიაზე აპირებს დასასვენებელი სკვერის მოწყობას, სასამართლომ აღნიშნა, რომ სკვერის მოსაწყობად რომ ხორციელდება რაიმე ქმედითი ღონისძიებები, აღნიშნულთან დაკავშირებით არ წარდგენილა რაიმე დამადასტურებელი მტკიცებულება. ამასთან, ზემოთ დასახელებული გარემოებები ადმინისტრაციულმა ორგანომ წარმოადგინა სასამართლოში, ხოლო თავად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დროს კი შემოიფარგლა მხოლოდ განმარტებით, რომ განცხადება არ აკმაყოფილებს კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ცალმხრივი ნების გამოვლენით ყოველგვარი დასაბუთების გარეშე, ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების გარეშე, გამოსცა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რაც სრულიად კანონსაწინააღმდეგოა, რამდენადაც მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც გამოცემულია წერილობითი სახით, აუცილებელია შეიცავდეს დასაბუთებას, კერძოდ, მასში მითითებული უნდა იყოს ის სამართლებრივი და ფაქტობრივი წანამძღვრები, რომელთა საფუძველზეც გამოიცა იგი. მოცემულ

შემთხვევაში, ადმინისტრაციულ ორგანოს გადაწყვეტილების მიღებამდე უნდა ჩატარებინა ადმინისტრაციული წარმოება და ემსჯელა საქმის ფაქტობრივი გარემოებების შესახებ.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნო გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტი გასაჩივრებულ ნაწილში და მოპასუხეს დაავალა გ----- თ-----ის საქმესთან დაკავშირებული გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

5. სააპელაციო მოთხოვნა:

5.1. ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება და სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ ახალი გადაწყვეტილების მიღება.

5.1.1. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტის მითითებით, მოსარჩელის მხრიდან არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულება, რომ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს მის მართლობიერ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთს. ასევე არ არის წარმოდგენილი შესაბამისი ნახაზი, რომელიც დაადასტურებს, რომ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც მოთხოვნილია საკუთრების უფლების აღიარება, განთავსებულია საცხოვრებელი ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობა (აშენებული ან დანგრეულ მდგომარეობაში). წარდგენილი დოკუმენტაციიდან კომისიამ მართებულად არ მიიღო მხედველობაში მხარის მიერ ამხანაგობის თავმჯდომარის სახელით გაცემული განცხადება, რადგან თანხმობას არ ერთვოდა შესაბამისი დოკუმენტაცია. ამხანაგობის სახელით, კანონის დარღვევით თანხმობის გაცემა დაადასტურა თავად თავმჯდომარემაც. მოწმემ პროცესზე დაადასტურა, რომ აღნიშნული განცხადება არ იყო მის მიერ მომზადებული, არამედ შეადგინა თავად განმცხადებელმა და მოაწერინა ხელი, ისე რომ არ წააკითხა. ასევე განმარტა, რომ ის და სხვა წევრები არანაირად არ ეთანხმებიან და ეწინააღმდეგებიან სადავო მიწის ნაკვეთის აღიარებას, რადგან აღნიშნულ ტერიტორიაზე საკუთრების აღიარება ხელისშემშლელი გარემოებაა კორპუსისათვის, როგორც უსაფრთხოების, ასევე სხვა კანონისმიერი საფუძვლით. ასევე დაადასტურდა, რომ არც განმცხადებელს და არც ამხანაგობის თავმჯდომარეს, რომელმაც კანონის დარღვევით გასცა ზემოხსენებული თანხმობა, არცერთი წევრისათვის განცხადებაში მოყვანილი საკითხი არ გაუცვნია.

აპელანტის მითითებით, გ----- თ-----ის მიერ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი არის ა-----ის ქ. N4--ის მომიჯნავე და არ წარმოადგენს

მოსარჩელის საკუთრის მომიჯნავე ტერიტორიას, რადგან მის კანონიერ მფლობელობაშია საცხოვრებელი კორპუსის ბინა, ფართით 83,7 კვ.მ. ასევე კორპუსის საკუთრებაში რიცხული საერთო სარგებლობის მიწის ნაკვეთი, რომელიც წარმოადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის საერთო საკუთრებას, არ არის დღეის მდგომარეობით გამიჯნული. კორპუსის საკუთრებაში რიცხული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის საერთო საკუთრებას და მისი განკარგვა დასაშვებია მხოლოდ კანონით დადგენილი წესით. გ----- თ-----ძეს მითვისებული აქვს ყველანაირი კანონისმიერი ნორმების უგულებელყოფით კორპუსის საერთო საკუთრებაში რიცხული მიწის ნაკვეთიც, მისი ბინის მიმდებარედ, რომლის მომიჯნავეა სახელმწიფო საკუთრებაში რიცხული მის მიერ დაკავებული 82 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. შესაბამისად, სახეზეა არა მომიჯნავე, არამედ განცალკევებული მიწის ნაკვეთი.

აპელანტმა ასევე აღნიშნა, რომ სასამართლომ შეფასების გარეშე დატოვა მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ წარდგენილი მტკიცებულები მასზედ, რომ დაგეგმილია და მერია ეტაპობრივად ახორციელებს ა-----ის ქუჩა N4--ის და მიმდებარედ, მდინარე ფ----- სანაპირო ზოლის (ორივე ზოლის) რეკონსტრუქციას, სწორედ აღნიშნულ ტერიტორიაზე არის განთავსებული სადავო ფართი.

აპელანტი არ ეთანხება სასამართლოს მითითებას მასზედ, რომ კომისიამ არ მოახდინა ადგილზე დათვალიერება, არ გაიზიარა განმცხადებლის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებები ისე, რომ საპირისპირო გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულება არ მოუპოვებია. აპელანტი მიუთითებს, რომ გამომდინარე იქიდან, რომ განმცხადებლის მოთხოვნა წარდგენილი დოკუმენტაციით უსაფუძვლო იყო, მათ მხრიდან გამორიცხა სხვა დამატებითი დოკუმენტაციის მოძიება.

6. სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

6.1. სააპელაციო პალატას მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილზე, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველ და მე-2 ნაწილებზე და მიაჩნია, რომ აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, როდესაც არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები (სსსკ-ის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევები), სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია თვითონ გამოიტანოს

გადაწყვეტილება, რა დროსაც სსსკ-ის 386-ე მუხლის მიხედვით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

პალატა აღნიშნავს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებასა და დასაბუთებულობას სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით. შესაბამისად, საქმეს განიხილავს, როგორც ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის, ისე მათი სამართლებრივი შეფასების კუთხით.

მოცემულ შემთხვევაში, დავის ძირითადი საგანი უკავშირდება ქ. ახალციხეში, ა-----ის ქუჩა N4--ის მიმდებარედ 82 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე გ----- თ-----ძის საკუთრების უფლების აღიარებას.

მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს ახალციხის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 10 ნოემბრის №1- საოქმო გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა ქ. ახალციხეში ა-----ის ქუჩა N4--ის მიმდებარედ 82 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე გ----- თ-----ძის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის ნაწილში და ახალი ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

სააპელაციო სასამართლომ უნდა შეაფასოს, რამდენად კანონიერი და დასაბუთებულია პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება, რა მიზნითაც უნდა გამოიკვლიოს, ექვემდებარება თუ არა საერთოდ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით აღიარებას.

6.2. პალატა მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე, რომლის 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 სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

სააპელაციო პალატა აღნიშნული საკანონმდებლო ნორმის ანალიზზე დაყრდნობით აღნიშნავს, რომ მიწის ნაკვეთისათვის თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის სტატუსის მინიჭებისათვის განმსაზღვრელია ორივე პირობა: მასზე, კანონის ამოქმედებამდე, განთავსებული უნდა იყოს საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული) ან მიწის ნაკვეთი უნდა მდებარეობდეს დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლობით მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ.

განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლო ეჭვქვეშ არ აყენებს სადავო მიწის ნაკვეთის მოსარჩელის მხრიდან თვითნებურად დაკავების ფაქტს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, რითაც სარგებლობს დღემდე, თუმცა როგორც ზემოთ აღიშნა, უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე ასევე განთავსებული უნდა იყოს შენობა - ნაგებობა ან თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი უნდა მდებარეობდეს გ----- თ-----ძის საკუთრებაში ან მართლობით მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ.

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენს, რომ გ----- თ-----ძის საკუთრებაშია ქ. ახალციხეში, ა-----ის ქ. N4--ში მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში (კორპუსში) ბინა N4- (ს/კ 6-----8), რის გამოც ცალსახაა, რომ ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენს მომიჯნავეს; ამდენად, საკითხი შეიძლება ეხებოდეს მხოლოდ ნაკვეთს, რომელზეც განთავსებულია შენობა-ნაგებობა.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, შენობა არის სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავად არის დაკავშირებული, ქმნის გადახურულ სივრცეს და შემოსაზღვრულია კედლებით, კოლონებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით, გარდა დროებითი შენობისა. ამავე მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დროებითი შენობაა ანაკრები ელემენტებისაგან შედგენილი, ასაწყობ-დასაშლელი ან/და მობილური სისტემა, რომელიც მიწასთან დაკავშირებულია საკუთარი წონით ან/და მშრალი არამონოლითური ჩამაგრებით და რომელსაც არ გააჩნია მიწისქვეშა სათავსები.

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნის მართლობითობის შემოწმების თვალსაზრისით მნიშვნელოვანი დადგინდეს, არსებობს თუ არა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ობიექტისათვის

„შენობის“ სტატუსის მინიჭების შესაძლებლობა. სასამართლო სხდომაზე გამოკვლეული მასალების - ფოტო და ვიდეო მასალით (ტ.1, ს.ფ. 56-59, ტ. 2, ს.ფ. 147-1-0, 187-190) დგინდება, რომ თვითნებურად დაკავებულ ტერიტორიაზე განთავსებულია ანაკრები ელემენტებისაგან - მავთულბადით, ხის მასალით და შიფერით შეკრული, სავალალო მდგომარეობაში მყოფი ნაგებობა, რაც წარმოადგენს დროებითი ხასიათის კონსტრუქციას (დროებითი შენობა) და არა ზემოაღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შენობას, მაშინ როდესაც მისი არსებობა ერთ-ერთი აუცილებელი პირობაა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარებისათვის. გამომდინარე იქიდან, რომ გ----- თ-----ძის მიერ 2007 წლის 1 იანვრამდე თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთზე არ დასტურდება საცხოვრებელი სახლის (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობის (აშენებული) განთავსება, საკუთრების უფლების აღიარების კომისია მოკლებული იყო შესაძლებლობას მიეღო დადებითი გადაწყვეტილება.

6.3. აღნიშნულის პარალელურად, პალატა ყურადღებას ამახვილებს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სახელზე შედგენილ ქ. ახალციხის მუნიციპალიტეტის მერიის 2017 წლის 12 ივლისის N1----- წერილზე (ტ.1, ს.ფ. 129-130), რომლითაც მოთხოვნილია ქ. ახალციხეში, მდინარე ფ----- მარჯვენა მხარეს, ა-----ის ქუჩის მიმდებარედ, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, ფართით 7766,00 კვ.მ.-ის და ამავე მიმართულებით მდებარე სახელმწიფოზე რეგისტრირებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, ფართით 9503,99 კვ.მ.-ის (საკადასტრო კოდი. 6-----) ქალაქ ახალციხის მუნიციპალიტეტის მერიისათვის გადაცემა იმ მოტივით, რომ ახალციხის მერიას ქალაქისათვის კომპლექსური სპორტულ-გამაჯანსაღებელი და მოსასვენებელი ტერიტორიის მოწყობის მიზნით დაგეგმილი აქვს მდინარის სანაპირო ზოლის მწვანე ნარგავებით განაშენიანება, მისი კეთილმოწყობის მიზნით სკვერის, ველოტრეკისა და ფეხითმოსიარულეთა ბილიკის მოწყობა, რომელიც დააკავშირებს ერთმანეთთან ქალაქ ახალციხის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრებაში არსებულ სპორტსკოლას და ტბას, სადაც განთავსდება შიდა და გარე სავარჯიშო კომპლექსები, ველობილიკი და ფეხით მოსიარულეთა ბილიკი. აღნიშნულთან დაკავშირებით მიმდინარეობს მოსამზადებელი სამუშაოები (ტ.1, ს.ფ. 85-86). ამ მიზნით, 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 9503,99 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე გაშენდა 200 ძირი წაბლი და ცაცხვის ხე, მასზე მიმდინარეობდა სკვერის, მინი ფეხბურთის მოედნის და ბავშვთა ატრაქციონის მშენებლობა (ტ.2, ს.ფ. 95). სახელმწიფო რწმუნებულის-გუბერნატორის ადმინისტრაციის 2018 წლის 13 სექტემბრი N4---- წერილი ასევე ადასტურებს, რომ ქ. ახალციხეში, ა-----ის ქუჩის მიმდებარედ, 6----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება შეტანილია განსაკარგობიერების ნუსხაში (ტ.2, ს.ფ. 14--144, 145).

„ფიზიკურ და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5¹ მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად,

თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით - ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან, რომლის განსაზღვრის შემთხვევაში კოლეგიური უფლებამოსილების ფარგლებში მიიღება გადაწყვეტილება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ. თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საკითხის განხილვისას მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო სარგებლობს ფართო დისკრეციით.

მართალია, საქმის მასალებით არ არის დადასტურებული, რომ ქ. ახალციხეში, ა- ----ის ქუჩა N4--ის მიმდებარედ, გ----- თ-----ძის დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს უშუალოდ იმ ტერიტორიას, რომელზეც ახალციხის მერიას დაგეგმილი აქვს საზოგადოებრივი დანიშნულების სხვადასხვა ობიექტის - დასასვენებელი სკვერის, სპორტული კომპლექსის, საბავშვო ატრაქციონებისა და ველოსიპედის ბილიკის მოწყობა, ასევე არ დგინდება, რომ სადავო ფართი საპროექტო ტერიტორიის მომიჯნავეა, თუმცა ცხადია, რომ იგი საპროექტო ტერიტორიასთან საკმაოდ ახლოს მდებარეობს (იხ. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი ტ.1, ს.ფ. 135-137; სიტუაციური ნახაზები ტ.1, ს.ფ. 137, ტ. 2, ს.ფ. 123; ზედხედი ტ. 2, 83). გასათვალისწინებელია სააპელაციო ინსტანციაში წარმოდგენილი ნახაზებიც, რომელთა თანახმად, საპროექტო ტერიტორიასთან დაკავშირებული ხაზობრივი ნაგებობები სწორედ ასაღიარებელ მიწას კვეთს. სააპელაციო პალატა ითვალისწინებს და აცნობიერებს ქალაქ ახალციხისათვის ზემოაღნიშნული პროექტის განხორციელების მნიშვნელობას და ასკვნის, რომ სივრცით - ტერიტორიული დაგეგმვის თვალსაზრისით ეს ტერიტორია (ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი) მეტად მნიშვნელოვანია ზემოაღნიშნული პროექტის განსახორციელებლად, რასაც ხელს შეუშლის მისი კერძო საკუთრებაში არსებობა. ასევე, მიწის განკარგვის სტრატეგიული გეგმა მოიაზრებს რა მუნიციპალიტეტის მხრიდან განსახორციელებელ ზემოაღნიშნულ სამუშაოებს, ამ კუთხით გასათვალისწინებელია ქ. ახალციხეში ა-----ის ქ. N4--ში მდებარე კორპუსში მცხოვრები 30 პირის (მეზობლები) განცხადება, რომლითაც ისინი გ----- თ-----ძის მიერ უნებართვოდ დაკავებულ ტერიტორიაზე არსებულ უსახურ ფიცრულ ნაგებობასა და ანტისანიტარული მდგომარეობიდან გამომდინარე მოითხოვენ დაკავებული ტერიტორიის გამოთავისუფლებას და ეზოს მოწყობის სარეაბილიტაციო სამუშაოების გაგრძელებას (ტ.2, ს.ფ. 1-2). ამდენად, ზემოაღნიშნული წარმოადგენს რა მიწის განკარგვის სტრატეგიული მიზნის შემადგენელ ნაწილს, ზემოთ მითითებული საკანონმდებლო ჩანაწერის საფუძველზე ცალსახაა, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება არ ექვემდებარებოდა აღიარებას. ყოველივე ეს კი სრულიად მეორეხარისხოვნად აქცევს ადმინისტრაციულ წარმოებაში გ----- თ-----ძის მიუწვევლობის ფაქტს, ცალსახა იყო და არის რა აღიარებაზე უარის თქმის საფუძვლები.

საქმის დადგენილი გარემოებების გათვალისწინებით პალატას მიაჩნია, რომ გ----
-- თ-----ძის მიერ არათუ ვერ იქნა წარდგენილი თვითნებურად დაკავებულ
მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის კანონმდებლობით
გათვალისწინებული საკმარისი დოკუმენტები, არამედ საკუთრების უფლების
აღიარება ეწინააღმდეგება კანონმდებლობას, რაც გამორიცხავს გასაჩივრებული
ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გასაჩივრებულ ნაწილში ბათილად
ცნობასა და ახალი ადმინისტრაციულ -სამართლებრივი აქტის გამოცემის
დავალებას ადმინისტრაციული ორგანოსათვის.

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

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-60¹ მუხლში
ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც
შესაძლებელია ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა.
კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ
ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება
კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის
კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-
სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად
ჩაითვლება ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის
32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ
სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების
სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის
შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი
გადაწყვეტილება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად,
თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი
ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება
შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა
ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა
დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა
დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება
დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის
მიხედვით, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ
დადგენილი ძალა. 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.

პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, მოსარჩელე გ----- თ-----ძე ვალდებული იყო დაესაბუთებინა თავისი სარჩელი და წარედგინა შესაბამისი მტკიცებულებები. სასამართლომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოების გათვალისწინებით მიიჩნია, რომ მოსარჩელემ ვერ დაასაბუთა სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობა, ვერ მიუთითა შესაბამის მტკიცებულებებზე, რომლებიც დაადასტურებდნენ სადავო ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის კანონშეუსაბამობას. პალატა მიიჩნევს, რომ აპელანტის მიერ გაბათილებული იქნა პირველი ინსტანციის სასამართლოს სამართლებრივი დასკვნები, რისი გათვალისწინებითაც, არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძვლები.

7. პროცესის ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37.1 მუხლის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოს გარეშე ხარჯები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები.

აპელანტი სახელმწიფო ბაჟის შესახებ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გათავისუფლებულია საერთო სასამართლოებში განსახილველ საქმეებზე სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულებისაგან. აქვე, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. ამდენად, სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის თანხა 100 (ასი) ლარის ოდენობით, უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 22-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ქ. ახალციხის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი

დაკმაყოფილდეს.

2. გაუქმდეს ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.

3. გ----- თ-----ძის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.

4. გ----- თ-----ძის სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100 (ასი) ლარის ოდენობით, ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად. აპელანტი განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

5. გადაწყვეტილება 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 გადაწყვეტილების ასლის გადაცემის მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. იგი იწყება მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის გადაცემის მომენტიდან. გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტად ითვლება დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის მხარისათვის ჩაბარება უშუალოდ სასამართლოში ან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლების შესაბამისად.

მოსამართლე:

შოთა გეწაძე -