



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

საქმე №33/2068-18
წელი

31 ოქტომბერი 2018

თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე: ნინო ქადაგიძე

სხდომის მდივანი - თეა გობეჯიშვილი

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

წარმომადგენელი: შ-----ი;

მოწინააღმდეგე მხარე - ა-----ი;

წარმომადგენელი: ლ-----ი;

მესამე პირი - არ-----ი გ-----ი;

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

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილება;

აპელანტების სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნა: თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილების გაუქმება და სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 29 ივნისის გადაწყვეტილებით ა-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ

მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 28 თებერვლის №3-- განკარგულება „მიწის ნაკვეთზე ა-----ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“; ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა კანონით დადგენილ ვადაში, გადაწყვეტილებაში მითითებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქ.თბილისი, ჟ-----ს ქ---- №---ის მიმდებარედ მდებარე 138 კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთზე ა-----ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

საქმეში წარმოდგენილი 2017 წლის 02 აგვისტოს მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, ქ---- ჟ-----ს №--, დაზუსტებული ფართობით: 543.00 კვ.მეტრი ნაკვეთის წინა ნომერი:ნ, შენობა -ნაგებობის ჩამონათვალი: №----- მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ა-----ის და ა----- ო-----ის(შენობა ნაგებობებიდან წილი საერთო ფართი 144.51 კვ.მ) სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს: გადაწყვეტილება N2---, დამოწმების თარიღი: 1----- ქ.თბილისის ი----- სასამართლო, გადაწყვეტილება N2----- დამოწმების თარიღი: 2-----, ქ.თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია, სააღრიცხვო ბარათი N0---- აღრიცხულია 1989 წელს.

საქმეში წარმოდგენილი 2018 წლის 05 იანვრის მდგომარეობით საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, ქ---- ჟ-----ს №-- დაზუსტებული ფართობით: 543.00 კვ.მეტრი, ნაკვეთის წინა ნომერი:ნ, შენობა - ნაგებობის ჩამონათვალი: №----- მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ა---- ო-----ის და არ----ი გ-----ის(შენობა ნაგებობიდან წილი საერთო ფართით 144.51კვ.მ) სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს: გადაწყვეტილება N2---, დამოწმების თარიღი: 1----- ქ.თბილისის ი-----ო, უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 0-----, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, სააღრიცხვო ბარათი N0---- აღრიცხულია 1989 წელს.

საქმეში წარმოდგენილია სსიპ „ლ-----

-----” 2016 წლის 31 ოქტომბრის №0----- ექსპერტიზის დასკვნა, რომლითაც დგინდება, რომ ქ.თბილისი, ჟ-----ს ქ---- №--- ში მდებარე შენობა-ნაგებობების შიდა საერთო ფართობიდან, ა----- ო-----ის ფაქტობრივ სარგებლობაშია 184,81 კვ.მეტრი. აღნიშნული ფართობი მთლიანად მის სარგებლობაშია. ქ.თბილისი, ჟ-----ს ქ---- №---ში, ა----- ო-----ის ფაქტობრივ სარგებლობაში არსებული 184,81კვ.მ -იდან 34,93 კვ.მ არის საცხოვრებელი დანიშნულების ოთახები (იხ.დანართი №1-№1 და №2) 47,96კვ.მ -დამხმარე სათავსოების დანიშნულების ოთახები(იხ.დანართი №1-№3 და №4), ხოლო 101,92 კვ.მ - არასაცხოვრებელი დანიშნულების ოთახები. ქ.თბილისი, ჟ-----ს ქ---- №---ში მდებარე უძრავი ქონებიდან საერთო (თანამესაკუთრე/თანამოსარგებლე) სარგებლობაში არის მხოლოდ განაშენიანებისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთი. ქ.თბილისი, ჟ-----ს ქ---- №---ში მდებარე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე განთავსებული სამი შენობა -ნაგებობიდან(იხ.დანართი №2) ორი (№1 და №3) ძირითადად არის ა----- ო-----ის ფაქტობრივ სარგებლობაში(მათ შორის შენობა -ნაგებობა №1 არის საცხოვრებელი შენობა-ნაგებობა, ხოლო №3 არის არასაცხოვრებელი შენობა -ნაგებობა) დანართი №2-ზე №3-ით აღნიშნული (არასაცხოვრებელი) შენობა-ნაგებობის უმეტესი ნაწილი განთავსებულია დღევანდელი მდგომარეობით დაურეგისტრირებელ მიწის ნაკვეთზე(სიტუაციური გეგმა იხ.დანართი №2-ზე-ლურჯად შემოხაზული ტერიტორია).

საქმეში წარმოდგენილი სსიპ „ლევ-----ს“ 2017 წლის 05 ივნისის №----- ექსპერტიზის დასკვნით ირკვევა, რომ ქ.თბილისში, ჟ-----ს ქ---- №---ში მდებარე ა----- ო-----ის სარგებლობაში არსებული უძრავი ქონებიდან რეგისტრირებული საზღვრების გარეთ განთავსებული 40,3 კვ.მ ფართის მთლიანი საბაზრო ღირებულება 2016 წლის 21 ოქტომბრის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 3112 აშშ დოლარს, რაც იმ პერიოდისთვის არსებული ვალუტის გაცვლითი კურსის შესაბამისად შეადგენდა 7375 ლარს. ხოლო რაც შეეხება საკვლევი უძრავი ქონების მთლიანი ფართთან დაკავშირებულ კითხვას, წარმოდგენილია ამონარიდი №0----- დასკვნიდან: „ობიექტის საერთო ფართი, საინჟინრო კვლევებზე დაყრდნობით შეადგენს 184,91 კვ.მ -ს, თუმცა მხოლოდ შეფასების მიზნებისათვის აივნები და ღია ფართები საერთო ფართში შეყვანილია დამყვანი კოეფიციენტებით, კერძოდ: აივანი №5 2,61კვ.მ(8,67x 0,3) და ეზოს გადახურული ნაწილი 4,77კვ.მ (15,9x0,3) საერთო ჯამში 167,62კვ.მ. აღნიშნული მიდგომა გამოიყენება მხოლოდ შეფასებისთვის, საბაზრო ღირებულების დადგენისათვის ჩატარებული კვლევის პროცესში.

საქმეში წარმოდგენილი რ-----ის 2017 წლის 01 აგვისტოს ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებით ირკვევა, რომ ა-----ი ფლობს ქ.თბილისში, ჟ-----ს ქ---- №---ში მდებარე უძრავ ქონებას საკუთრების უფლებით და ირიცხება მის სახელზე, ასევე ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ ა-----

-----ი ნამდვილად 1994 წლიდან ფლობს და სარგებლობს თავისი ეზოს მიმდებარედ მიწის ნაკვეთს -138კვ.მეტრი.

საქმეში წარმოდგენილი მ-----ის 2017 წლის 15 აგვისტოს ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებით ირკვევა, რომ ა-----ი ფლობს ქ.თბილისში, ჟ-----ს ქ---- №---ში მდებარე უძრავ ქონებას საკუთრების უფლებით და ირიცხება მის სახელზე, ასევე ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ ა-----ი ნამდვილად 1994 წლიდან ფლობს და სარგებლობს თავისი ეზოს მიმდებარედ მიწის ნაკვეთს -138 კვ.მეტრი.

2017 წლის 09 აგვისტოს, ა---- ო-----მა(წარმომადგენელი ლ-----ი) განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ.თბილისი, ჟ-----ს ქ---- №---ის მიმდებარედ, 138კვ.მეტრი მიწის ფართობზე.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017წლის 12 სექტემბრის N3----- წერილით მიმართა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის თამახმად, კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად გაუგზავნა ა-- -- ო-----ის წარმომადგენლის ლ-----ის მიერ სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში“ წარდგენილი, აგრეთვე სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს“ მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ.თბილისი, ჟ-----ს ქ---- №---ის მიმდებარედ.

2018 წლის 11 იანვარს, არ-----ი გ-----მა №1----- განცხადებით მიმართა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და აცნობა, რომ არის ქ.თბილისში, ჟ-----ს ქ---- N---ში არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N0-----) თანამესაკუთრე და ამავე ნაკვეთზე მდგარი შენობა ნაგებობებიდან წილის(საერთო ფართობი 144,51კვ.მეტრი) მესაკუთრე. მისთვის ცნობილი გახდა, რომ აღნიშნული ნაკვეთის თანამესაკუთრე ა-----ი უკანონოდ ცდილობს მის მფლობელობაში არსებულ ნაგებობებზე, კერძოდ - აბაზანა -ტუალეტზე საკუთრების უფლების მოპოვებას, რისთვისაც გამოიყენა ორი მოქალაქის ნოტარიულად დამოწმებული ახსნა - განმარტება(განცხადება №8-----, 0-----წ. გამოგზავნილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან ნომრით: N0-----, 1-----). აღნიშნულიდან გამომდინარე არ-----ი გ-----მა მოითხოვა დაინტერესებულ

მხარედ ჩართვა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთებზე ა-----ის საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის გახილვისას.

ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2018 წლის 28 თებერვალს მიღებული იქნა განკარგულება №3--, რომლითაც უარი ეთქვა ა-----ს მიწის ნაკვეთზე ნაკვეთის(მისამართი: ქ.თბილისი, ჟ-----ს ქ----, №---ის მიმდებარედ, საერთო ფართობი -138.00 კვ.მეტრი) საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში სადავოს წარმოადგენს ის გარემოება, ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 2018 წლის 28 თებერვლის №3-- გასაჩივრებული განკარგულების მიღებისას, მოხდა თუ არა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევა, რაც სამართლებრივი შეფასების კატეგორიას წარმოადგენს.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

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

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული-ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 28 თებერვლის №3-- განკარგულება „მიწის ნაკვეთზე ა-----ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“, წარმოადგენს 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.

„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 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 დადგენილია, რომ 2017 წლის 09 აგვისტოს, ა-----
-----მა (წარმომადგენელი ლ-----ი) განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ.თბილისი, ჟ-----ს ქ---- №---ის მიმდებარედ, 138 კვ.მეტრი მიწის ფართობზე, ხოლო საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 12 სექტემბრის N3----- წერილით მიმართა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის თამახმად, კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად გაუგზავნა ა-----ის წარმომადგენლის ლ-----ის მიერ სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში“ წარდგენილი, აგრეთვე სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს“ მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ.თბილისი, ჟ-----ს ქ---- №---ის მიმდებარედ. შესაბამისად, სწორედ აღნიშნული განცხადების საფუძველზე იქნა დაწყებული კომისიაში სარეგისტრაციო წარმოება.

„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 მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა(აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან დაწყებული 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 მართლობაში ან ფლობაში(სარგებლობაში) 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 მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაიკავა მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა(აშენებული), აგრეთვე კერძო სამართლის იურიდიული

პირი ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან მისი უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებულით ან დანგრეულით) ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ასევე ის ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება.

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.

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

სასამართლომ დასახელებულ ნორმებზე დაყრდნობით ხაზი 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 ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიიღოს შესაბამისი დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

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 95-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩააბას დაინტერესებული მხარე მისი მოთხოვნის საფუძველზე, ხოლო კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში ვალდებულია უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ აცნობოს დაინტერესებულ მხარეს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შეიძლება გაუარესდეს მისი სამართლებრივი მდგომარეობა, და უზრუნველყოს მისი მონაწილეობა ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი ადგენს საქმის გარემოებათა გამოკვლევის წესს. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშედეგების საფუძველზე. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, დაუშვებელია აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სრულყოფილად არ არის გამოკვლეული საქმის გარემოებები. კერძოდ,- „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწას წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით(აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის

იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა, ხოლო თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს- ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი(აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა(აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა(აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, კომისიის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა იმის დადასტურება, რომ მიწის ნაკვეთზე ა-----ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებისას, საკუთრების უფლებასადაღიარებელი 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, უფლებასადაღიარებელი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა თუ არა ა-----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 ა--- -ო-----ი სარგებლობდა თუ არა თვითნებურად ქ.თბილისში, ჟ-----ს ქ---- N---ის მიმდებარედ მდებარე 138კვ.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, რომ კომისიის მიერ დადგენილი იქნა, რომ ა-----ის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს მისი და არ-----ი გ-----ის თანამესაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის(მისამართი: ქ.თბილისი, ჟ-----ს ქ---- N--, საკ. კოდი: N0-----) მომიჯნავედ. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება მიუთითებს არ-----ი გ-----ის, როგორც მიწის ნაკვეთის თანამესაკუთრის კანონიერ ინტერესზე აღნიშნულ მიწის ნაკვეთთან მიმართებით. შესაბამისად განცხადების გარდა აუცილებელია არსებობდეს მის მიერ გამოხატული ნება მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე, როგორც აღინიშნა არ-----ი გ-----ი უარს აცხადებს მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე ა---- ო-----ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ვინაიდან აცხადებს, რომ ამ მიწის ნაკვეთს წლების განმავლობაში ფლობს მისი ოჯახი. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ვინაიდან არ არსებობს თანამესაკუთრეთა მიერ ერთობლივად გამოხატული ნება მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე, კომისია მოკლებულია სამართლებრივ საფუძველს დააკმაყოფილოს წარმოდგენილი განცხადება და მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე აღიაროს მხოლოდ ერთ-ერთი თანამესაკუთრის საკუთრების უფლება. სასამართლომ ხაზი გაუსვა 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, რომ ვინაიდან არ არსებობდა თანამესაკუთრეთა მიერ ერთობლივად გამოხატული ნება მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე, კომისია მოკლებული იყო სამართლებრივ საფუძველს დაეკმაყოფილებინა წარმოდგენილი განცხადება და მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე აღიარებინა მხოლოდ ერთ-ერთი თანამესაკუთრის საკუთრების უფლება, სხვა კუთხით მსჯელობას ა---- ო-----ის მიერ წარდგენილი განცხადების ფარგლებში გასაჩივრებული განკარგულება არ შეიცავს. ასეთ პირობებში კი, სასამართლომ მიიჩნია, რომ 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 რ----- ე-----ის 2017 წლის 01 აგვისტოს ნოტარიულად დამოწმებულ განცხადებაზე და მ-----ის 2017 წლის 15 აგვისტოს ნოტარიულად დამოწმებულ განცხადებაზე, სადაც აღნიშნული პირები აცხადებენ, რომ ა-----ი ფლობს ქ.თბილისში, ჟ-----ს ქ---- №---ში მდებარე უძრავ ქონებას

საკუთრების უფლებით და ირიცხება მის სახელზე, ასევე ადასტურებს იმ ფაქტს, რომ ა-----ი ნამდვილად 1994 წლიდან ფლობს და სარგებლობს თავისი ეზოს მიმდებარედ მიწის ნაკვეთს-138კვ.მეტრი; ასევე შეფასება არ მიუცია იმ გარემოებაზე, რომ საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, ქ--- ჟ-----ს №--, დაზუსტებული ფართობით: 543.00კვ.მეტრი, მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ა-----ის და ა-----ო-----ის(შენობა ნაგებობებიდან წილი საერთო ფართობით 144.51 კვ.მ) სახელზე და რომ ა-----ო-----ს აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება წარმოეშვა ქ.თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 ივლისის N2----- გადაწყვეტილების საფუძველზე, ხოლო არ-----ი გ-----ს კი აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება წარმოეშვა მოგვიანებით, უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე (დამოწმების თარიღი: 0-----, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო); სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს არ გამოუკვლევია და დაუდგენია დაინტერესებული პირებიდან (ა---- ო-----ი, არ-----ი გ-----ი) რეალურად ვინ შეიძლება მიჩნეულიყო უფლებასააღიარებელი მიწის ნაკვეთის მფლობელად (სრულად ან/და თუნდაც ნაწილობრივ), აღნიშნულის გამოკვლევა კი არსებითი მნიშვნელობის არის ამ კონკრეტულ შემთხვევაში, რამეთუ როგორც საქმის მასალებით ირკვევა არ-----ი გ-----ი უარს აცხადებს მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: ქ.თბილისი, ჟ-----ს ქ--- N---ის მიმდებარედ მდებარე 138კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება ელიაროს ა-----ს, არა ზოგადად და მისი მხრიდან სახეზეა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლით განსაზღვრული სამოქალაქო უფლების არამართლობიერად გამოყენება (სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლობიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიაღგეს სხვას), არამედ არ-----ი გ-----ი მიუთითებს, რომ უფლებასააღიარებელ მიწის ნაკვეთზე არსებულ არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აბაზანა და საპირფარეშო) აშენებულია მისი მამის მიერ 30(ოცდაათი) წლის წინ, რომ აღნიშნული არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობით სარგებლობს მისი ოჯახი და აღიარების კომისიაში წარდგენილ განცხადებაში თავადაც ითხოვდა საკუთრების უფლების აღიარებას. გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ არის სათანადოდ გამოკვლეული და დასაბუთებული რომელი კონკრეტული დოკუმენტაციის შესწავლის შედეგად დადგინდა, რომ სახეზე იყო ისეთი გარემოება, რაც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის

№376 დადგენილების საფუძველზე გამორიცხავდა როგორც ა-----ის, ასევე არ-----ი გ-----ის მიერ უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის სრულად ან/და თუნდაც ნაწილობრივ თვითნებურად დაკავების ფაქტს.

სასამართლოს მოსაზრებით, 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 რომელიც 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 ერთი 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.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60.1 მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. განსახილველ შემთხვევაში სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ 2018 წლის 28 თებერვლის №3--განკარგულება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის

იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესის” მოთხოვნების დარღვევით არის მიღებული.

სასამართლომ აქვე დამატებით 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 გარემოებაზე, 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 პუნქტის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტის გარეშე ბათილად ცნოს აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების საფუძველზე გამოსცეს ახალი აქტი.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საკითხის ხელახალი განხილვისას ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება, უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე ა-----ის განცხადების შემოწმებისას იხელმძღვანელოს კანონიერებისა და მიზანშეუწონილობის თვალსაზრისით და გადაწყვეტილება მიიღოს იმგვარად, რომ არ შეილახოს პირის კანონით გარანტირებული უფლებები. სასამართლომ აქვე დამატებით განმარტა, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: ა) გამოითხოვოს დოკუმენტები; ბ) შეაგროვოს ცნობები; გ) მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს; დ) დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი; ე) დანიშნოს ექსპერტიზა; ვ) გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები; ზ) მტკიცებულებათა

შეგროვების, გამოკვლევისა და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 28 თებერვლის N3-- განკარგულება ა---- ოვანესიაზე ქ.თბილისში, ჟ-----ს ქ---- N---ის მიმდებარედ მდებარე 138კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე და მოპასუხე მხარეს,-- ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას უნდა დაევალოს კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ქ.თბილისში, ჟ-----ს ქ---- N---ის მიმდებარედ მდებარე 138კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთზე ა-----ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით, რადგან ამ აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი.

3.1. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლო დასკვნა არ გამომდინარეობს საქმეში შეკრებილი მტკიცებულებების ობიექტური ანალიზისა და შეფასებიდან, იმ ფაქტობრივი გარემოების სწორად დადგენას, თუ რატომ არ დაკმაყოფილდა ა-----ის განცხადება მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე, გადამწყვეტი მნიშვნელობა ჰქონდა საქმეზე სწორი გადაწყვეტილების მიღებისათვის.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია განმარტავს, რომ ა-----ს კომისიისთვის არ წარმოუდგენია არცერთი სარწმუნო მტკიცებულება, რომელიც შესაძლებელია საფუძვლად დასდებოდა მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას. მხოლოდ ის გარემოება, რომ მოწმეები ადასტურებენ მის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტს არ შეიძლება გახდეს მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი. აღნიშნული, აპელანტის მოსაზრებით, ცალსახად ეწინააღმდეგება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის მიზანს და მოთხოვნებს. წინააღმდეგ შემთხვევაში, ყველა მესამე პირს, იგივე წარმატებით, შეეძლებოდა ანალოგიური დოკუმენტაციის წარმოდგენის საფუძველზე, ემტკიცებინა სადავო მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი და მოეთხოვა საკუთრების

უფლების აღიარება. გარდა აღნიშნულისა, როგორც საქმეში დაცული დოკუმენტაციით დგინდება, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას 2018 წლის 11 იანვარს N1----- განცხადებით მომართა არ-----ი გ-----მა, რომელმაც მოითხოვა დაინტერესებულ მხარედ ჩართვა მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე ა-----ის საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის განხილვისას.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 25 იანვრის სხდომაზე დაინტერესებულ მხარედ ჩართულ იქნა არ-----ი გ-----ი, რომელმაც განაცხადა, რომ ა-----ი უკანონოდ ცდილობს მის მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვებას. მისი განმარტებით, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს მისი და ა-----ის თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (მისამართი: ქ. თბილისი, ქ-----ს, N--; ს/კ: 0-----; საერთო ფართობი - 543.00 კვ.მ) მომიჯნავედ, რომელზეც მრავალი წელია ფლობა-სარგებლობას ახორციელებენ ის და მისი ოჯახი. არ-----ი გ-----ის განცხადებით, მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აბაზანა და საპირფარეშო) აშენებულია მისი მამის, ს-----ო-----ის მიერ 30 (ოცდაათი) წლის წინ. ასევე, მოდავე მხარის განმარტებით აღნიშნული არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობით სარგებლობს მხოლოდ მისი ოჯახი, ვინაიდან, ა-----ს მისი საკუთრების მიმდებარედ აქვს აშენებული აბაზანა და საპირფარეშო, რომლითაც სარგებლობს. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, არ-----ი გ-----მა ითხოვა ა-----ის მიერ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმა და მისი საკუთრების უფლების აღიარება.

კომისიის სხდომაზე ა-----ის წარმომადგენელმა ზ-----ო-----მა განმარტა, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთს ფლობს და სარგებლობს მხოლოდ ა-----ი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, შესაბამისად, იგი წინააღმდეგია, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე აღიარებულ იქნეს, ასევე არ-----ი გ-----ის საკუთრების უფლება. შესაბამისად, აპელანტი განმარტავს, რომ ვინაიდან, არ არსებობდა თანამესაკუთრეთა მიერ ერთობლივად გამოხატული ნება მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე, ერთ-ერთი თანამესაკუთრის უფლების აღიარების შესაძლებლობა კომისიას არ გააჩნდა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი ითხოვს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება:

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

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

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 389-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს საქმის გარემოებებთან დაკავშირებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითებას, შესაძლო ცვლილებების ან დამატებების გათვალისწინებით.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა-კანონიერების შემოწმებისა და საქმის სასამართლო განხილვის შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სააპელაციო საჩივარი დასაბუთებულია და უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას დარღვეულია მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სასამართლომ სწორი შეფასება არ მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია არასრულყოფილად, რაც ქმნის გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს.

დადგენილია, რომ 2017 წლის 09 აგვისტოს, ა---- ო-----მა (წარმომადგენელი ლ-----ი) განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ საგენტოს და მოითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ.თბილისი, ჟ-----ს ქ---- №---ის მიმდებარედ, 138 კვ.მეტრი მიწის ფართობზე.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს 2017 წლის 12 სექტემბრის N3----- წერილით „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის საფუძველზე, კომპეტენციის ფარგლებში, საკითხი განსახილველად გადაეგზავნა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

2018 წლის 11 იანვარს, მე-3 პირმა - არ-----ი გ-----მა №1----- განცხადებით მიმართა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და აცნობა, რომ არის ქ.თბილისში, ჟ-----ს ქ---- N---ში არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N0-----) თანამესაკუთრე და ამავე ნაკვეთზე მდგარი შენობა ნაგებობებიდან წილის(საერთო ფართობი 144,51კვ.მეტრი) მესაკუთრე. მისთვის ცნობილი გახდა, რომ აღნიშნული ნაკვეთის თანამესაკუთრე ა-----ი უკანონოდ ცდილობს მის მფლობელობაში არსებულ ნაგებობებზე, კერძოდ - აბაზანა -ტუალეტზე საკუთრების უფლების მოპოვებას, რისთვისაც გამოიყენა ორი მოქალაქის ნოტარიულად დამოწმებული ახსნა-განმარტება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, არ-----ი გ-----მა, ა-----ის საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის განხილვისას, მოითხოვა დაინტერესებულ მხარედ ჩართვა.

ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 28 თებერვალის №3-- განკარგულებით, ა-----ის მოთხოვნა მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: ქ.თბილისი, ჟ-----ს ქ---- №---ის მიმდებარედ, საერთო ფართობი - 138.00 კვ.მეტრი) საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა, იმ საფუძველით, რომ საქმის მასალების გამოკვლევის შედეგად დადგინდა, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს მისი - ა-----ის და არ-----ლი გ-----ის თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, რის გამოც აუცილებელია არსებობდეს მითითებული პირის გამონატული ნება მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე, ვინაიდან არ არსებობს თანამესაკუთრეთა მიერ ერთობლივად გამონატული ნება, კომისია მოკლებულია სამართლებრივ საფუძველს დააკმაყოფილოს წარმოდგენილი განცხადება და მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე აღიაროს მხოლოდ ერთ-ერთი თანამესაკუთრის საკუთრების უფლება.

სააპელაციო სასამართლო საქმის გარემოებების შესწავლისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის შედეგად არ იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მხრიდან დავის ასკ-ის 32.4 მუხლის საფუძველზე გადაწყვეტას და თვლის, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის პროცესში ყველა გარემოება გამოიკვლია და შეისწავლა სრულყოფილად, რაც გამორიცხავს ზემოაღნიშნულ მუხლზე მითითებით საკითხის ადმინისტრაციულ ორგანოში

დაბრუნების შესაძლებლობას და, რაც, თავის მხრივ, ქმნის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველს.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის რეგულაცია შეეხება ორი სახის ურთიერთობას. ურთიერთობას, რომელიც გამომდინარეობს მიწის მართლზომიერი მფლობელობიდან და მიწის თვითნებურად დაკავებიდან.

განსახილველ შემთხვევაში საკითხი ეხება მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტს და აღნიშნულის საფუძველზე წარმოშობილ ურთიერთობას.

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

მითითებული ნორმის ანალიზის საფუძველზე უნდა აღინიშნოს, რომ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის დაკანონების უფლებას წარმოშობს პირის ფაქტობრივი დამოკიდებულება მოთხოვნილი ნივთისადმი, რომელიც გამოვლინდება ნივთის მფლობელობასა და სარგებლობაში.

საქმეში წარმოდგენილია საჯარო რეესტრის ამონაწერი (2017 წლის 02 აგვისტოს მდგომარეობით), რომლითაც დასტურდება, რომ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, ქ---- ქ-----ს №--, დაზუსტებული ფართობით: 543.00 კვ.მეტრი ნაკვეთის წინა ნომერი: 6, შენობა -ნაგებობის ჩამონათვალი: №-----

-- მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ა-----ის და ა----- ო-----ის (შენობა ნაგებობებიდან წილი საერთო ფართი 144.51 კვ.მ) სახელზე.

2018 წლის 05 იანვრის მდგომარეობით, საჯარო რეესტრის ამონაწერის საფუძველზე, უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.თბილისი, ქ--- ჟ-----ს №-- დაზუსტებული ფართობით: 543.00 კვ.მეტრი, ნაკვეთის წინა ნომერი: 6, შენობა - ნაგებობის ჩამონათვალი: №----- მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ა---- ო-----ის და მე-3 პირის არ----ი გ-----ის (შენობა ნაგებობიდან წილი საერთო ფართით 144.51კვ.მ) სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს: გადაწყვეტილება N2---, დამოწმების თარიღი: 1----- ქ.თბილისის ი-----ო, უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 0-----, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, სააღრიცხვო ბარათი N0---- აღრიცხულია 1989 წელს.

დადგენილია, რომ ა----- ო-----ი არის მე-3 პირის - არ----ი გ-----ის დედა და მისი ოჯახის წევრი, მე-3 პირზე საკუთების უფლება გადავიდა ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე.

სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, საკითხის გადაწყვეტის თვალსაზრისით მნიშვნელოვანია ფაქტი იმის თაობაზე, თუ რის საფუძველზე წარმოიშვა ა----- ო-----ის თანასაკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ.თბილისი, ქ--- ჟ-----ს №--, დაზუსტებული ფართობით: 543.00 კვ.მეტრი.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 28 ივნისის განჩინებით შეწყდა საქმის წარმოება სამოქალაქო საქმეზე N2----- ა----- ო-----ის სარჩელზე მოპასუხე ა-----ის მიმართ საცხოვრებელი სახლის გამოსყიდვის მოთხოვნის თაობაზე და მხარეთა შორის დამტკიცდა მორიგება იმ პირობით, რომ ა-----ისათვის მოხდებოდა ფულადი კომპენსაციის გადახდა, ხოლო აღნიშნულის სანაცვლოდ ა----- ო-----ი ცნობილი იქნებოდა ქ.თბილისი, ქ--- ჟ-----ს №---ში მდებარე ფართის თანამესაკუთრედ.

დადგენილია და მხარეთა შორის დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ ა----- ო-----სა და ა-----ს შორის ურთიერთობა წარმოშობილია „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე. მითითებული კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1997 წლის 25 ნოემბრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს (მ.1). მითითებული კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის

საფუძველზე, მოსარგებლედ მიიჩნევა პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების მომენტისათვის კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან პირი, რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით;

შესაბამისად, უდავოა, რომ ა----- ო-----ი წარმოადგენდა უძრავი ქონების, მდებარე: ქ.თბილისი, ქ---- ჟ-----ს №--ის ჯერ მოსარგებლეს, ხოლო შემდგომ მესაკუთრეს, რაც ადასტურებს, რომ მისი მხრიდან მფლობელობის ფაქტი დგინდება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

საქმეში წარმოდგენილია სსიპ „ლ-----ს“ 2016 წლის 31 ოქტომბრის №0----- ექსპერტიზის დასკვნა, რომლითაც დგინდება, რომ ქ.თბილისი, ჟ-----ს ქ---- №-- ში მდებარე შენობა-ნაგებობების შიდა საერთო ფართობიდან, ა----- ო-----ის ფაქტობრივ სარგებლობაშია 184,81 კვ.მეტრი. აღნიშნული ფართობი მთლიანად მის სარგებლობაშია. ქ.თბილისი, ჟ-----ს ქ---- №--ში, ა----- ანესიანის ფაქტობრივ სარგებლობაში არსებული 184,81კვ.მ -იდან 34,93 კვ.მ არის საცხოვრებელი დანიშნულების ოთახები (იხ.დანართი №1-№1 და №2) 47,96კვ.მ -დამხმარე სათავსოების დანიშნულების ოთახები (იხ.დანართი №1-№3 და №4), ხოლო 101,92 კვ.მ - არასაცხოვრებელი დანიშნულების ოთახები. ქ.თბილისი, ჟ-----ს ქ---- №-- ში მდებარე უძრავი ქონებიდან საერთო (თანამესაკუთრე/თანამოსარგებლე) სარგებლობაში არის მხოლოდ განაშენიანებისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთი. ქ.თბილისი, ჟ-----ს ქ---- №--ში მდებარე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში №0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე განთავსებული სამი შენობა-ნაგებობიდან (იხ.დანართი №2) ორი (№1 და №3) ძირითადად არის ა----- ო-----ის ფაქტობრივ სარგებლობაში (მათ შორის შენობა-ნაგებობა №1 არის საცხოვრებელი შენობა-ნაგებობა, ხოლო №3 არის არასაცხოვრებელი შენობა-ნაგებობა) დანართი №2-ზე №3-ით აღნიშნული (არასაცხოვრებელი) შენობა-ნაგებობის უმეტესი ნაწილი განთავსებულია დღევანდელი მდგომარეობით დაურეგისტრირებელ მიწის ნაკვეთზე (სიტუაციური გეგმა იხ.დანართი №2-ზე-ლურჯად შემოხაზული ტერიტორია).

„ლ-----ს“ 2016 წლის 31 ოქტომბრის №0----- ექსპერტიზის დასკვნა ადასტურებს, რომ მიწის ნაკვეთის ნაწილზე, რომლის აღიარებასაც ითოვს მოსარჩელე, განთავსებულია ა----- ო-----ის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული ნაგებობა. აღნიშნული გარემოება ასევე დადასტურდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე საქმეში

დაცული ორთოფოტოს გამოკვლევის საფუძველზე, რომლითაც უდავოდ დგინდება, რომ შენობა-ნაგებობა N01/1 განთავსებულია აღიარება მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე.

როგორც აღინიშნა, სააპელაციო სასამართლო არ იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას იმის თაობაზე, რომ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 28 თებერვალის №3-- განკარგულება მიღებულია საქმის გარემოებების გამოკვლევის გარეშე.

ზემოაღნიშნული განკარგულება ეყრდნობა საქმეზე შესწავლ და გამოკვლეულ ფაქტობრივ გარემოებებს, რის შედეგადაც დადგინდა, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ა-----ის და არ-----ლი გ-----ის თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ, მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია არ-----ლი გ-----ის ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული შენობა-ნაგებობა და ამავდროულად, ორივე მათგანს მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე მფლობელობა უდასტურდება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, შესაბამისად, არ-----ლი გ-----ი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მართებულადაა მიჩნეული დაინტერესებულ პირად და აღნიშნულ მოტივაციაზე დაყრდნობით ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 28 თებერვალის №3-- განკარგულებით ა-----ს მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: ქ.თბილისი, ყ-----ს ქ---, №---ის მიმდებარედ, საერთო ფართობი - 138.00 კვ.მეტრი) საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე უარი ეთქვა კანონის მოთხოვნათა დაცვით, რაც გამორიცხავს ზაკ-ის 60¹ მუხლზე მითითებით განკარგულების ბათილად ცნობის შესაძლებლობას.

აქვე, სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, სააპელაციო სასამართლოს შეთავაზებისა და არაერთი მცდელობის მიუხედავად, ფიზიკური პირები გამორიცხავენ ერთობლივი განცხადების წარდგენისა და თანასაკუთრებაში მიწის ნაკვეთის მოთხოვნის შესაძლებლობას, რაც ქმნის დამატებით არგუმენტაციას, რომ სადავო განკარგულების არარსებითად ბათილად ცნობა ასახვას ვერ ჰპოვებს მხარეთა უფლებებზე.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო აქტის გამოცემის პროცესში კომისიის მიერ დადგენილი და გამოკვლეული ფაქტობრივი გარემოებები შეესაბამება სასამართლოში საქმის შესწავლის საფუძველზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, რაც, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, გამორიცხავს წარმოდგენილი საფუძვლით ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობისა და სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ

იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 386-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილების შეცვლით, საქმეზე მიღებული იქნას ახალი გადაწყვეტილება;
3. ა-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში (მდებარე ქ. თბილისი ძმ. ზუბალაშვილების ქ.#32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის მხარისათვის გადაცემის მომენტიდან ოცდაერთი დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ.#7ა).

მოსამართლე:

ნინო ქადაგიძე