

საქმე №330310017002224059

საქმე №3ზ/862-18



## გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

შ ე ს ა ვ ა ლ ი

27 სექტემბერი, 2018 წელი

თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - თამარ ონიანი

სხდომის მდივანი - ნათია ზანდუკელი

აპელანტი (მოსარჩელე) - ქე-----ე

წარმომადგენელი - კა-----ძე

**მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე)** - თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

წარმომადგენელი - ქ-----

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

**სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება** - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება

### ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

#### 1. აპელანტის მოთხოვნა:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების

მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

## **2. მოწინააღმდეგე მხარის პოზიცია:**

მოწინააღმდეგე მხარის წარმომადგენელი სააპელაციო საჩივარს არ დაეთანხმა და გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვება ითხოვა.

## **3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება.**

### **3.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილებით ქე-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

### **3.2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:**

**3.2.1.** გ-----ის სახელმწიფო მეურნეობის 1995 წლის 27 ივნისის N7 ბრძანების ასლით ირკვევა, რომ თბილისის საწარმოო გაერთიანება „ო-----ს“ 73ა მიწის ფართობზე გაუგრძელდა საიჯარო ხელშეკრულება შესაბამისი საიჯარო გადასახადის გადახდით 1996 წლამდე. მიწის საიჯარო გადასახადი განისაზღვრა ყოველწლიურად 140 ამერიკული დოლარის ეკვივალენტი ეროვნული ვალუტით 7 3ა მიწის ფართობზე. გადახდა იწარმოებს წელიწადში ორჯერ ივნისისა და დეკემბრის თვეში არაუგვიანეს 10 რიცხვისა. (ს.ფ. 17-19)

**3.2.2.** 2016 წლის 8 დეკემბერს, ქე-----ემ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში განცხადებით (N8-----) მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და უძრავ ქონებაზე, მდებარე: თბილისი, ა-----ის 1-----, 560 კვ.მეტრის ფართობზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 07 მარტის N7---- წერილობითი მიმართვით, „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის თანახმად, კომპეტენციის ფარგლებში თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას საკითხის განსახილველად გადაეგზავნა ქე-----ის მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი და სსიპ საჯარო

რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია უძრავ ქონებაზე, მდებარე: თბილისი, ა-----ა 1-----  
(ს.ფ. 105)

**3.2.3.** თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 25 ოქტომბრის №2061 განკარგულებით ქე-----ეს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე(მისამართი: თბილისი, ა-----ა 1-----, საერთო ფართობი-560 კვ.მეტრი) საკუთრების უფლების აღიარებაზე. აღნიშნული გადაწყვეტილებით დგინდება, რომ განმცხადებლის მიერ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია მშენებარე შენობა-ნაგებობა, რაც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირები მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე წარმოადგენს ქე-----ის განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივ საფუძველს. (ს.ფ 12-13)

**3.2.4.** საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 ნოემბრის №8-----14 გადაწყვეტილებით ქე-----ეს უარი ეთქვა უფლების რეგისტრაციაზე მის მიერ წარდგენილ განცხადებაში მითითებულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: თბილისი, ა---- 1-----  
----- (560კვ.მეტრი). აღნიშნული გადაწყვეტილებით ირკვევა, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი იქნა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 25 ოქტომბრის №2061 განკარგულება, რომლის მიხედვითაც თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ქე-----ის განცხადება არ დაკმაყოფილდა, რის საფუძველზეც საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის შესაბამისად მიღებული იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ. (ს.ფ. 30-31).

### **3.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:**

**3.3.1.** სასამართლომ მიუთითა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონზე, რომლის პირველი მუხლის შესაბამისად, კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის

იურიდიულ პირის ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნების საკუთრების უფლებით აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

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 უფლებამოსილებებს.

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 პუნქტის თანახმად კი, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

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

დასახელებული ნორმების თანახმად, თუ ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს მიწის ნაკვეთი გადაცემული არ ჰქონდა უფლებამოსილი პირის მიერ, იგი ითვლებოდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დამკავებლად, რა დროსაც თვითნებურად დაკავების ფაქტი შეიძლებოდა დადასტურებულიყო სხვადასხვა ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტებით, მიწის ნაკვეთზე მის მფლობელობაში არსებული საცხოვრებელი სახლის(აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობის(აშენებული) არსებობით ან მიწის ნაკვეთის სხვა ფორმით ფლობის საფუძველზე. დასახელებული ნორმის საფუძველზე თვითნებური დაკავების საფუძველით, საკუთრების უფლებით მიწის ნაკვეთის აღიარებას ექვემდებარება 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

**3.3.3.** სასამართლომ განმარტა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის

მე-5<sup>1</sup> მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მანძილი მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები. ამავე მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება მართლზომიერი მფლობელობის, სარგებლობის ან თვითნებურად დაკავების ფაქტი, ან ამ კანონით დადგენილ შემთხვევებში, შესაბამისი ოდენობით და შესაბამის ვადაში არ იქნა გადახდილი საკუთრების უფლების აღიარების საფასური, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე.

სასამართლომ განმარტა, ადმინისტრაციულმა ორგანომ ყოველმხრივ უნდა გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი. მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიიჩნია, რომ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიღება მოხდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით, კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის შესაბამისად და მხოლოდ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და ფაქტების დადასტურების შემდეგ, რამეთუ წარდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდებოდა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია მშენებარე შენობა-ნაგებობა, ხოლო კანონის მიზნებიდან გამომდინარე უფლებაასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლი უნდა იყოს აშენებული ან დანგრეული, ხოლო იმ შემთხვევაში როდესაც უფლებაასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე დგას არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა, აღნიშნული უნდა იყოს აშენებული, რაც ამ კონკრეტულ შემთხვევაში სახეზე არ არის. ამასთან, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულია, რომ 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.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება, ხოლო მოსარჩელის მიერ სასამართლოში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3 მუხლის შესაბამისად ვერ იქნა წარდგენილი მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ სადაო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემთხვევაში ადგილი ჰქონდა კანონით დადგენილი ისეთ პროცედურული ნორმების არსებით დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც ზემოაღნიშნულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ქე-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

#### **4. ქე-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:**

აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა. აპელანტი მიიჩნევს, რომ სასამართლომ სადავო შემთხვევასთან მიმართებით არასწორად განმარტა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონი. კერძოდ, სააპელაციო საჩივრის მიხედვით, ქე-----ე აკმაყოფილებს საკუთრების უფლების აღიარებისთვის კანონით გათვალისწინებულ წინაპირობებს.

სააპელაციო საჩივრის ავტორი აღნიშნავს, რომ მიწის ნაკვეთს ფლობს 1990-იანი წლებიდან, ხოლო მყარი ნაგებობა მიწის ნაკვეთზე 2000 წლიდან იდგა. მოცემულ გარემოებებს ადასტურებენ მოწმეებიც. აპელანტი თვლის, რომ აკმაყოფილებს კანონის მოთხოვნებს, შესაბამისად, მისი მოსაზრებით, სასამართლომ არასწორად უთხრა უარი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი სააპელაციო საჩივრის სრულად დაკმაყოფილებას ითხოვს.

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

### **5. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების და ახალი გადაწყვეტილების მიღების 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.

#### **5.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:**

სააპელაციო პალატა, სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

**5.1.1.** 2016 წლის 8 დეკემბერს ქე-----ემ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში განცხადებით (N8-----) მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და თბილისში, ა-----ის 1-----ზე განთავსებულ 560 კვ.მ. ფართობის უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 7 მარტის N7---- წერილით ზემოაღნიშნული განცხადება, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დამატებით მოძიებულ დოკუმენტაციასთან ერთად, კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გაეგზავნა, (ს.ფ. 105)

**5.1.2.** თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 25 ოქტომბრის №2061 განკარგულებით ქე-----ეს მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: თბილისი, ა-----ა I შესახვევის მ----- ტერიტორია, საერთო ფართობი - 560 კვ.მეტრი) საკუთრების უფლების აღიარებაზე ეთქვა უარი .

განკარგულების შესაბამისად, განმცხადებლის მიერ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია მშენებარე შენობა-ნაგებობა, რაც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირები მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე წარმოადგენს ქე-----ის განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივ საფუძველს. (ს.ფ 12-13)

**5.1.3.** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 09 ნოემბრის №8-----14 გადაწყვეტილებით ქე-----ეს უარი ეთქვა უფლების რეგისტრაციაზე უძრავ ქონებაზე, მდებარე: თბილისი, ა-----ს მ----- ტერიტორია (560 კვ.მ.).

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ აღნიშნა, რომ დაინტერესებულმა პირმა ვერ წარადგინა უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლობიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ხოლო თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ ქე-----ის განცხადება არ დაკმაყოფილდა, რის საფუძველზეც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის შესაბამისად, მიღებული იქნა გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ. (ს.ფ. 30-31).

## **5.2. სამართლებრივი დასაბუთება:**

**5.2.1.** სააპელაციო სასამართლო სააპელაციო საჩივრის განხილვის ფარგლებში მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არასრულად დაადგინა საქმეში არსებული ფაქტობრივი გარემოებები და მისცა მათ არასწორი სამართლებრივი შეფასება, არასწორად განმარტა კანონი, რამაც საბოლოოდ არასწორ გადაწყვეტილებამდე მიიყვანა პირველი ინსტანციის სასამართლო, რაც განაპირობებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას.

**5.2.2.** „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების

უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, ამ კანონის მიზანს წარმოადგენს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება.

აღნიშნული კანონის მეორე მუხლის თანახმად, კანონი არეგულირებს ორი სახის ურთიერთობას, კერძოდ, ურთიერთობას, რომელიც გამომდინარეობს მიწის მართლზომიერი მფლობელობიდან და მიწის თვითნებურად დაკავებიდან.

**5.2.3.** „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მეორე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

მითითებული კანონის მეორე მუხლის „ე“ პუნქტის თანახმად, დაინტერესებული პირი ეს არის ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან

დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან 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 მართლობაში 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.

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

თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 25 ოქტომბრის №2061 განკარგულებით ქე-----ეს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარი ეთქვა იმ საფუძვლით, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია მშენებარე შენობა-ნაგებობა.

**5.2.4.** „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების

უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 5<sup>1</sup> მუხლის მე-3 პუნქტის 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.

„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 მეორე მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ცნობადანასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

ზემოაღნიშნულ ნორმათა საფუძველზე სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტიდან გამომდინარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის დაინტერესებულმა პირმა უნდა დაადასტუროს, რომ ფლობდა და სარგებლობდა მიწის ნაკვეთით, რომელზეც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული). ვინაიდან მოსარჩელე მიუთითებს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე აშენებული ჰქონდა საცხოვრებელი შენობა, თუმცა უდავოა, რომ დღეის მდგომარეობით აღნიშნული შენობა აღარ არსებობს, სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის უნდა დადასტურდეს, რომ შენობა იყო საცხოვრებელი და ამავდროულად იყო აშენებული და მოგვიანებით დაინგრა.

ამასთან, კანონის მიზანია, საკუთრების უფლება აღიარებულ იქნეს იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც დასტურდება კონკრეტული პირის საცხოვრებელი სახლის (აშენებულის ან დანგრეულის) არსებობის ფაქტი კანონის ამოქმედებამდე, რაც ნიშნავს, რომ დანგრეული სახლის არსებობის ფაქტს არ გამორიცხავს დანგრეულის ადგილზე ახალი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის დაწყების ფაქტი, უმთავრესია, დადასტურდეს, რომ კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ფლობას ადასტურებდეს კანონის

ამოქმედებამდე საცხოვრებელი სახლის არსებობის დამადასტურებელი მტკიცებულება, ამგვარ მტკიცებულებათა ერთ-ერთ სახედ კანონი მოწმეთა ჩვენებასაც ასახელებს. გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის ერთადერთ საფუძველს კი წარმოადგენს ის გარემოება, რომ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია მშენებარე ნაგებობა.

**5.2.5.** სასამართლო მიუთითებს, რომ „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 მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, 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.

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 მეორე 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 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა

შეფასებისა და ურთიერთშედარების საფუძველზე. იმავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. ამასთან, ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმის გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევებისთვის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლი ანიჭებს საკმაოდ დიდ უფლებამოსილებას, აძლევს რა საშუალებას, გამოითხოვოს დოკუმენტები, შეაგროვოს ცნობები, მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს, დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი, დანიშნოს ექსპერტიზა, გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები, მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევის და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ, მართალია, საკუთრების უფლების აღიარებისათვის განმცხადებელმა უნდა წარადგინოს კანონით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია და მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძვლების არსებობის დამადასტურებელი მტკიცებულებები, თუმცა აღნიშნული არ ათავისუფლებს ადმინისტრაციულ ორგანოს ვალდებულებისაგან, დეტალურად შეისწავლოს და გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, საჭიროებისას მოიპოვოს ან მოითხოვოს დამატებითი მტკიცებულებები და მისცეს მათ სწორი სამართლებრივი შეფასება. ამასთანავე, მხარეს არ უნდა მოეთხოვოს ისეთი მტკიცებულების წარდგენა, რომლის მოპოვებაც შეუძლებელი ან არსებითად გართულებულია.

სადავო შემთხვევაში აპელანტი მიუთითებს, რომ მის ოჯახს 1990 წლიდან ჰქონდა დაკავებული სადავო მიწის ნაკვეთი, რომელზეც 1994 წელს აშენდა რკინა-ბეტონის კაპიტალური ნაგებობა. მოგვიანებით კი, დაახლოებით, 2000 წელს, დაიწყო შენობის დემონტაჟი და ახალი უფრო დიდი ზომის შენობის აშენება, თუმცა ზედამხედველობის სამსახურის მიერ აკრძალულ იქნა მშენებლობა. ამდენად, აპელანტის განმარტებით, მან დაანგრია სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა, თუმცაღა ახალი მშენებლობა ვერ დაასრულა ადმინისტრაციული ორგანოს მითითების გამო. მოსარჩელის განმარტებით, მან აღიარების კომისიაში სადავო ფაქტის დასადასტურებლად წარადგინა მოწმეთა ჩვენებებიც.

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არ შეიცავს ზემოაღნიშნულ არგუმენტებზე მითითებას, შეფასებას, საკითხის მოკვლევას. ამდენად, ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში სრულყოფილად არ იქნა გამოკვლეული საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, კერძოდ, კანონის ამოქმედებამდე სადავო

ტერიტორიაზე საცხოვრებელი სახლი ნამდვილად არსებობდა თუ არა, რამეთუ განმსაზღვრელია ასეთის არსებობა 2007 წლამდე, თუნდაც დღეის მდგომარეობით შენობა დანგრეული ან მშენებარე იყოს. წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დგინდება, რომ ადმინისტრაციული ორგანო შეეცადა სადავო ფაქტობრივი გარემოებების დადგენას, იმავდროულად ადგილი არ აქვს მხარის მოსაზრებების გაზიარებაზე უარის თქმის დასაბუთებას. პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში კომისიას სხვა ადმინისტრაციული ორგანოსგან (ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურისგან) ინფორმაციის გამოთხოვით, შესაბამისი სპეციალისტის/ექსპერტის მოწვევით შეეძლო, გადაემოწმებინა და დაედგინა, რამდენად ჰქონდა მიწის ნაკვეთზე მოსარჩელეს აშენებული საცხოვრებელი სახლი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

**5.2.6.** საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის 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.

ვინაიდან გასაჩივრებული აქტი გამოცემულია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დადგენისა და შეფასების გარეშე, პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული აქტი ბათილად უნდა იქნას ცნობილი სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ხოლო თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ საკითხის ხელახალი განხილვისას სრულფასოვნად უნდა გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება და სადავო მიწის ნაკვეთზე ქე-----ის განცხადების შემოწმებისას ზუსტად უნდა განსაზღვროს და დაადგინოს, რა ნაგებობა ჰქონდა მას აგებული, რა პერიოდში და რა დანიშნულებით.

## **6. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:**

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს.

შესაბამისად, სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება; ქე-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

## **7. საპროცესო ხარჯები:**

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

ქე-----ის მიერ სარჩელსა და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - სულ 250 ლარის ანაზღაურება მის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

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

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, მე-13, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

## **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :**

1. ქე-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ქე-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი თბილისის

მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 25 ოქტომბრის №2061 განკარგულება და თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა კანონით განსაზღვრულ ვადაში;

**5.** თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ქე-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელსა და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - სულ 250 (ორას ორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება;

**6.** 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 ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

**მოსამართლე**

**თამარ ონიანი**