



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

13 თებერვალი, 2019 წელი

თბილისი

ქ.

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - შოთა გეწაძე

სხდომის მდივანი - მარინე კახაძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - ი----- ჩ-----;

წარმომადგენელი - ქ----- კ-----;

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია;

წარმომადგენელი - გ----- ა-----;

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 05 ოქტომბრის გადაწყვეტილება.

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნას ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 28 თებერვლის N--- განკარგულება.

1.2. ბათილად იქნას ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში

(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 25 იანვრის N--- ოქმი იმ ნაწილში, რომლითაც ი----- ჩ-----ს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე, მდებარე, ქ. თბილისში, კ-----, ჩიხი N--, ფართი 157 კვ.მ, საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

1.3. დაევალოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მიწის ნაკვეთზე (მდებარე ქ. თბილისში, კ-----, ჩიხი N--, ფართი 157 კვ.მ) ი----- ჩ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხე - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას წერილობითი შესაგებელი არ წარმოუდგენია, ხოლო სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულმა წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და მოითხოვა უარი ეთქვას მოსარჩელეს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უსაფუძვლობის გამო.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები:

3.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ი----- ჩ-----ის სარჩელი, მოპასუხე - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი უდავო ფაქტებრივი გარემოებები:

4.1. სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიანი ბაზიდან ამონაწერის თანახმად, ი----- ჩ-----ი წარმოადგენს სოციალურად დაუცველ პირს (ს.ფ. 25).

4.2. 26.04.2012 წელს ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას N----- განცხადებით მიმართა ი----- ჩ-----მა და მოითხოვა **422 კვ.მ** მიწის ნაკვეთზე (კ-----, ჩიხი N--) საკუთრების უფლების აღიარება.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ

მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 19.07.2012 წლის N--- ოქმის 5--- საკითხით დაკმაყოფილდა ი---- ჩ-----ის 26.04.2012 წლის N----- განცხადება და მიწის ნაკვეთის ნაწილს (კ-----, ჩი----) მიენიჭა თვითნებურად დაკავებული კატეგორია - სასყიდლიანი, ი---- ჩ-----ის საკუთრების უფლების აღიარება მოხდა 250 კვ.მ-ზე (ს.ფ. 59).

4.3. 2012 წლის 05 ნოემბერს გაიცა N--- საკუთრების უფლების მოწმობა თანდართულ საკადასტრო აზომვით ნახაზთან ერთად. აღნიშნული საკუთრების უფლების მოწმობის საფუძველზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 12.11.2012 წლის N----- გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე (ს.კ. 0-----) დარეგისტრირდა ი---- ჩ-----ის საკუთრების უფლება (ს.ფ. 47-51).

4.4. ლ--- ჩ-----სა და ი---- ქ-----ის 30.07.2015 წლის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებების თანახმად, ლ--- ჩ-----, მცხოვრები ქ. თბილისში, კ-----ს ჩიხი N---ში და მესაკუთრე უძრავი ქონებისა, მდებარე ქ. თბილისი, კ----- ჩიხი N--, ს.კ. 0-----, ხოლო ი---- ქ-----ი, მცხოვრები ქ. თბილისში, კ-----, ს----- N--, სახლი N--, ს.კ. 0-----, როგორც ი---- ჩ-----ის მომიჯნავე მეზობლები, ადასტურებენ, რომ ი---- ჩ-----ის ოჯახი 1970 წლიდან დღემდე ფლობს და სარგებლობს უძრავი ქონებით, მდებარე ქ. თბილისი, კ----- ჩიხი N--, ს.კ. 0-----, დაზუსტებული ფართობი 157 კვ.მ, რომელიც წარმოადგენს მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (მდებარე: ქ. თბილისი, კ----- ჩიხი N--, ს.კ. 0-----, დაზუსტებული ფართობი 250 კვ.მ), განუყოფელ ნაწილს, გამყოფი მიჯნის გარეშე და რომელიც მასთან ერთად მოქცეულია ერთიან ლოტში. ამდენად, განმცხადებლები თანახმანი არიან, ი---- ჩ-----მა მოახდინოს მის სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთის (მდებარე: ქ. თბილისი, კ----- ჩიხი N--, ს.კ. 0-----ის მიმდებარედ, ფართი 157 კვ.მ) დაკანონება (ს.ფ. 102-105).

4.5. ი---- ჩ-----ის წარმომადგენელმა 03.08.2015 წელს განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა ი---- ჩ-----ის სარგებლობაში არსებულ **157 კვ.მ** მიწის ნაკვეთზე (მდ: ქ. თბილისი, კ----- ჩიხი N---ის მიმდებარედ) საკუთრების უფლების აღიარება (ს.ფ. 82).

4.6. სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 23.12.2015 წლის N----- წერილიდან დგინდება, რომ კ-----, ს----- ჩიხი N---ის მიმდებარედ 157 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გეგმის მიხედვით მოქცეულია საცხოვრებელ (სზ) ზონაში (ს.ფ. 84).

4.7. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ

მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 04.01.2016 წლის N--- ოქმის---ე საკითხით ი----- ჩ-----ის მიერ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე (თბილისი, კ----- ჩი-----) საკუთრების უფლების აღიარების საკითხის განხილვა გადაიდო მოთხოვნილი დოკუმენტაციის (დაზუსტებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის) წარდგენამდე (ს.ფ. 60).

4.8. ი----- ჩ-----ის წარმომადგენელმა 12.09.2016 წელს განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და განმარტა, რომ ჩუქების ხელშეკრულება გაუქმებულია და აღდგენილია პირვანდელი მდგომარეობა. განმცხადებელმა წარადგინა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. თბილისი, კ-----, ჩიხი N-- , ს.კ. 0-----, დაზუსტებული ფართობი: 250 კვ.მ, საკუთრების უფლებით 19.08.2016 წლიდან აღრიცხულია ი----- ჩ-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებია: უძრავი ქონების ნაჩუქრობის ხელშეკრულების გაუქმების ხელშეკრულება N----- და საკუთრების უფლების მოწმობა N--- (ს.ფ. 69-71).

4.9. სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 21.03.2017 წლის N----- წერილიდან დგინდება, რომ კ-----, ს----- ჩიხი N--ის მიმდებარედ 422 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით მოქცეულია საცხოვრებელ (სზ) ზონაში (ს.ფ. 62).

4.10. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 01.05.2017 წლის N--- ოქმის 4--- საკითხით, ი----- ჩ-----ის მიერ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე (თბილისი, კ----- ჩი-----) საკუთრების უფლების აღიარების საკითხი გადაიდო მოთხოვნილი დოკუმენტაციის (გასწორებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ღობის კ-----ზე) წარდგენამდე (ს.ფ. 111).

4.11. 13.11.2017 წელს ი----- ჩ-----ის წარმომადგენელმა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მიმართა განცხადებით და წარადგინა შესწორებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, დისკით (ს.ფ. 112-115).

4.12. სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 14.12.2017 წლის N----- წერილიდან დგინდება, რომ კ----- N-- ჩიხის მიმდებარედ 407 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეულია საცხოვრებელ (სზ) ზონაში. მასზე გათვალისწინებულია ასაფრენი სპეციალური შეზღუდვა (ს.ფ. 108-109).

4.13. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 25.01.2018

წლის N--- ოქმის მე--- საკითხით ი----- ჩ-----ის წარმომადგენელს უარი ეთქვა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე (ს.ფ. 47-51).

4.14. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 28.02.2018 წლის N--- განკარგულებით, არ დაკმაყოფილდა ი----- ჩ-----ის წარმომადგენლის 03.08.2015 წ. N-----, 12.09.2016 წ. N----- და 13.11.2017 წ. N----- განცხადებები (ს.ფ. 14-15).

5. დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა:

სასამართლომ მიუთითა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მოთხოვნას უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება წარმოდგენს, რაზედაც მას უარი ეთქვა იმ საფუძვლით, რომ არ დგინდებოდა საკუთრების უფლებააღიარებულ მიწის ნაკვეთსა და მოთხოვნილ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის ერთიან სივრცეში არსებობის ფაქტი პირვანდელი მოთხოვნის განხილვის დროისათვის. სასამართლომ განმარტა, რომ საქმეში წარმოდგენილი ვერც ერთი მტკიცებულება (მათ შორის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზები) ვერ ადასტურებს საკუთრების უფლებააღიარებულ მიწის ნაკვეთსა და მოთხოვნილ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის ერთიან სივრცეში არსებობის ფაქტს, ასევე, მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე მყარი სასაზღვრო მიჯნის არსებობის ფაქტი არ დასტურდება. სასამართლომ ასევე მიუთითა, რომ მოსარჩელის მეზობელთა განცხადებები და თავად მოსარჩელის მხოლოდ ზეპირი ახსნა-განმარტება ვერ განდებთ იმ ფაქტობრივი გარემოების დადგენის საფუძველი, რომ ქ. თბილისი, კ-----, N-- ჩიხის მიმდებარედ მდებარე უძრავი ქონების (ს.კ. 0-----) 157 კვ.მ ნაწილი და უკვე საკუთრების უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთი (ქ. თბილისი, კ-----, N-- ჩიხი, ს.კ. 0-----, 250 კვ.მ ნაწილი) ნამდვილად არის ერთიან სივრცეში.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები ვერ იქნება მიჩნეული იმის საკმარის მტკიცებულებად, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ დისკრეციული უფლებამოსილება გამოიყენა კანონის დანაწესის შეუსაბამოდ/საწინააღმდეგოდ და რომ მოსარჩელე წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურ დამკავებელს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ვინაიდან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად საქმის გარემოებანი, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

6. ი----- ჩ-----ის სააპელაციო მოთხოვნა:

6.1. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 05 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სრულად დაკმაყოფილდება ი----- ჩ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა.

6.2. ი----- ჩ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის ავტორი არ ეთანხმება ადმინისტრაციული ორგანოს განმარტებას, რომ ძირითადი ნაკვეთი და უფლებასაღიარებელი 157 კვ.მ მიწის ნაკვეთი ერთ სივრცეში არ მდებარეობს. აპელანტის განმატებით, ორივე ნაკვეთი მდებარეობს ერთ სივრცეში და შეადგენს ერთმანეთის განუყოფელ ნაწილს. აპელანტს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არ მომხდარა აღნიშნული გარემოების სათანადო გამოკვლევა და შესწავლა, მას არ მოუპოვებია ზემოაღნიშნული ფაქტის დასადგენად აუცილებელი მტკიცებულებები. ასეთი სახით გამოცემული განკარგულება კი არღვევს ი----- ჩ-----ის კანონიერ ინტერესს.

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

7.1. სააპელაციო პალატა 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 დაკმაყოფილების 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.

7.2. განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სააპელაციო საჩივრის ძირითადი არსი უკავშირდება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საკითხის მარეგულირებელი კანონმდებლობის არასწორ გამოყენებას, ანუ არასწორ სამართლებრივ შეფასებას. აქედან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ

დადგენილ ფაქტებს, მიუთითებს მათზე, ხოლო სამართლებრივი დასაბუთების თვალსაზრისით აღნიშნავს შემდეგს:

დავის ძირითად საგანს წარმოადგენს ი---- ჩ-----ის საკუთრების უფლების აღიარება სადავო უძრავ ქონებაზე. მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან სადავო უძრავ ქონებაზე ი---- ჩ-----ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველი გახდა ის გარემოება, რომ არ დგინდებოდა საკუთრების უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთისა (250 კვ.მ) და უფლებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის (157 კვ.მ) ერთიან სივრცეში არებობის ფაქტი. ამდენად, პალატას მიაჩნია, რომ სადავო აქტების კანონიერების შემოწმების მიზნით საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა საფუძველზე უპირველესად უნდა დადგინდეს დასახელებული მიწის ნაკვეთების ერთიან სივრცეში არსებობის ფაქტი. ამასთან, სასამართლო უფლებამოსილია შეაფასოს აპელანტის (მოსარჩელის) მოთხოვნის საფუძვლიანობა სხვა ფაქტობრივ-სამართლებრივი გარემოებების გათვალისწინებითაც.

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების წესს განსაზღვრავს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი. განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე ადმინისტრაციული ორგანოსგან ითხოვს თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას. ხსენებული საკანონმდებლო აქტის თანახმად, **თვითნებურად დაკავებული მიწა** განმარტებულია, როგორც 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 დასაბუთების სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევების (2...გ“ მუხლი).

ამავე კანონის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარება განმარტებულია, როგორც ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნისათვის სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, ამ კანონითა და საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით დამტკიცებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით განსაზღვრული პირობებისა და პროცედურის შესაბამისად საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით გადაცემა (2. „დ“ მუხლი).

ზემოაღნიშნულ სამართლებრივ ნორმათა შინაარსის გათვალისწინებით პალატა აღნიშნავს, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე, უფლებამოსილი პირის მიერ, საკუთრების უფლების აღიარების ფაქტობრივ საფუძველს წარმოადგენს თუკი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებას ადგილი აქვს ამ კანონის ამოქმედებამდე. კანონის ამოქმედების თარიღი კი არის 2007 წლის ივლისი. ამასთან, ხსენებული ფაქტობრივი გარემოება საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველს წარმოადგენს, მაშინ, როდესაც აღნიშნულთან ერთად, კუმულატივ---- წესით, სახეზეა 1) მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლის (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობის (აშენებული) განთავსება ან/და 2) უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს დაინტერესებული პირის საკუთრების ობიექტის მომიჯნავე ტერიტორიას და მისი ფართობი არ აღემატება საკუთრების ობიექტის ფართობს. ამდენად, იმისათვის, რომ დადგინდეს ი----- ჩ-----ის მოთხოვნის საფუძვლიანობა, უნდა დადგინდეს საქმის ირგვლივ არსებულ ფაქტობრივ გარემოებათა თანხვედრა ზემოაღნიშნულ რეგულაციასთან.

განსახილველ საქმეზე დადგენილია, რომ ი----- ჩ-----მა 26.04.2012 წლის 26 აპრილს განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა **422 კვ.მ** მიწის ნაკვეთზე (კ-----, ჩიხი N--) საკუთრების უფლების აღიარება.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 19.07.2012 წლის N--- ოქმის 5--- საკითხის თანახმად, განხილული მიწის ნაკვეთის ნაწილს (კ-----, ჩიხი N--) **250 კვ.მ-ს** მიენიჭა თვითნებურად დაკავებულის კატეგორია და საკუთრების უფლება ელიარა ი----- ჩ-----ს. იგი განთავისუფლდა საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის გადახდისაგან, როგორც სოციალურად დაუცველი პირი. საგულისხმოა, რომ მიღებული

გადაწყვეტილებით მიწის ნაკვეთის დარჩენილ ფართზე მითითება არ ყოფილა, კერძოდ არ იკვეთება ადმინისტრაციულმა ორგანომ იმსჯელა თუ არა მიწის ნაკვეთის აღიარების საკითხზე აღნიშნულ ნაწილში.

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 19.07.2012 წლის N--- ოქმის საფუძველზე გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა, რაც უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველი გახდა. უფლების რეგისტრაციის შემდგომ ი----- ჩ-----მა ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე მის საკუთრებაში არსებული ქონება (250 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მასზედ არსებული შენობა-ნაგებობით) გაასხვისა მის შვილზე, თუმცა მოგვიანებით ჩუქების ხელშეკრულება გაუქმდა და საჯარო რეესტრიდან საბოლოო სახით არსებული ამონაწერის თანახმად, კ-----ს ჩიხში N---ში მდებარე 250 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ კვლავ ი----- ჩ-----ი ფიქსირდება.

დადგენილია, რომ ი----- ჩ-----მა 2015 წლის 3 აგვისტოს მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა საკუთრებაუფლებათა აღიარებული მიწის ნაკვეთის (მისამართი: ქ. თბილისი, კ-----, ჩიხი N--, ს/კ 0-----; საერთო ფართობი - 250 კვ.მ) მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე (საერთო ფართობი 157 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარება. 2016 წლის 12 სექტემბერს ი----- ჩ-----ის წარმომადგენელმა დააზუსტა განცხადება და მოთხოვა საკუთრებააღიარებული მიწის ნაკვეთის ფართობის გაზრდა და წარადგინდა გაერთიანებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი 407 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 28 თებერვლის N--- განკარგულებით ი----- ჩ-----ის წარმომადგენლის განცხადებები არ დაკმაყოფილდა. განკარგულებით განიმარტა, რომ საკუთრება უფლებათა აღიარებული მიწის ნაკვეთისა და უფლებათა აღიარებული მიწის ნაკვეთის ნაწილის (157 კვ.მ) ერთიან სივრცეში არსებობის ფაქტი არ დასტურდება.

ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები ცხადყოფს, რომ ი----- ჩ-----ის ი----- დიულ ინტერესს წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება, რომელიც მდებარეობს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მომიჯნავედ. პალატას მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ადმინისტრაციული წარმოებისას უნდა ხელმძღვანელობდეს დაინტერესებული პირის რეალური იურიდიული ინტერესით; იმ პირობებში, თუკი ბუნდოვანია მხარის მოთხოვნა, ადმინისტრაციული ორგანო უნდა დაეხმაროს პირს მოთხოვნის ფორმულირებაში. მხარის მოთხოვნის ფორმულირებაში დახმარების ვალდებულებას კანონმდებლობა ადმინისტრაციულ სასამართლოსაც კი უწესებს, იმის მიუხედავად, რომ სამართალწარმოება მიმდინარეობას მხარეთა შეჯიბრებითობის საფუძველზე. ამდენად, პალატას

მიაჩნია, რომ სადავო აქტების კანონიერების შეფასებისას უნდა შემოწმდეს რამდენად ჯეროვნად იქნა განხორციელებული ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება დაინტერესებული პირის მიმართ ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში. როგორც უკვე აღინიშნა, მოთხოვნაზე უარი დაეფუძნა მხოლოდ იმ გარემოებას, რომ მიწის ნაკვეთები არ ექცეოდა ერთიან სივრცეში. პალატა განსახილველ საქმეზე შეამოწმებს ხსენებულ ფაქტობრივ საფუძველს, თუმცა აქვე აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკისრებოდა ვალდებულება ემსჯელა ხომ არ არსებობდა კანონით გათვალისწინებული სხვა წინაპირობებიც, რაც გახდებოდა 157 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ი----- ჩ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი. პალატას მიაჩნია, რომ დაინტერესებული მხარისთვის არსებითი მნიშვნელობა არ გაააჩნია რომელი სამართლებრივი საფუძველით განხორციელდება მოთხოვნილი უფლების დაკმაყოფილება: იქნება ეს უფლებააღიარებული საკუთრების ობიექტის ფართობის გაზრდის გზით, მის მომიჯნავედ არსებულ ნაკვეთზე უფლების აღიარებით თუ როგორც დამოუკიდებელ ობიექტზე უფლების აღიარების გზით. განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანო დაეყრდნო მხოლოდ განმცხადებლის მიერ დაზუსტებულ განცხადებაში დაფიქსირებულ მოთხოვნას - უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთის ფართობის გაზრდას, თუმცა არ შეაფასა უკვე საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობის გაზრდა რა სამართლებრივი გზებით იყო შესაძლებელი. აღნიშნულის მიღწევის სამართლებრივ მექანიზმს წარმოადგენდა როგორც მიწის ნაკვეთზე როგორც მომიჯნავეზე უფლების აღიარება, ასევე როგორც დამოუკიდებელ ობიექტზე უფლების აღიარება, კანონით გათვალისწინებულ წინაპირობათა დაკმაყოფილების შემთხვევაში.

სააპელაციო პალატა ი----- ჩ-----ის მოთხოვნის საფუძველიანობისა და სადავო აქტების კანონიერების დადგენის მიზნით უპირველესად შეაფასებს 2012 წელს უფლებააღიარებულ მიწის ნაკვეთისა და უფლებაასაღიარებელ მიწის ნაკვეთის (157 კვ.მ) მდებარეობის, ერთიან სივრცეში არსებობის საკითხს.

პალატა მიუთითებს შპს „კ-----ის“ მიერ 2015 წლის 24 ივლისს მომზადებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე 157 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (ს.ფ. 73), საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 2014 წლის 16 მაისს მომზადებულ საკადასტრო გეგმაზე ი----- ჩ-----ის საკუთრებაში არსებულ 250 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (ს.ფ. 74) და შპს „ჯ-----ის“ მიერ 2016 წლის 29 ნოემბერს მომზადებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე 422 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (ს.ფ. 67). მითითებული საკადასტრო დოკუმენტების საფუძველზე პალატა აღნიშნავს, რომ უფლებარეგისტრირებული 250 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და სადავო 157 კვ.მ მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ერთმანეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებს. ამასთან, საქმეში წარმოდგენილი 2005 წლის ორთოფოტოებისა (ს.ფ. 227-228) და ფოტოსურათებით (ს.ფ. 85-91) დასტურდება, რომ ხსენებულ ორ მიწის ნაკვეთს შორის რაიმე სახის მიჯნა არათუ არსებობს, არამედ 250 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მოხვედრა შესაძლებელია მხოლოდ 157 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მეშვეობით, სადაც განთავსებულია შესასვლელი ჭიშკარი. პალატა ასევე ყურადღებას მიაქცევს ი---

-- ჩ-----ის მეზობლების - ლ---- ჩ-----სა და ი---- ქ-----ის განცხადებას, რომლებიც ადასტურებენ, რომ ი---- ჩ-----ი 1970 წლიდან დღემდე ფლობს მის საკუთრებაში არსებულ 250 კვ.მ მიწის ნაკვეთს და მის მიმდებარედ არსებულ 157 კვ.მ მიწის ნაკვეთს, რომლებიც წარმოადგენს განუყოფელ მიწის ნაკვეთს, გამყოფი მიჯნის გარეშე და რომელიც მოქცეულია ერთიან ღობეში (ს.ფ.102-105). პალატას მიაჩნია, რომ ხსენებული მტკიცებულებები აქარწყლებს ადმინისტრაციული ორგანოს დასაბუთებას, რომ ი---- ჩ-----ის საკუთრებაში არსებული 250 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და უფლებასაღიარებელი 157 კვ.მ მიწის ნაკვეთი არ მდებარეობს ერთიან სივრცეში. შესაბამისად, პალატას მიაჩნია, რომ სადავო აქტები დაფუძნებულია არასწორად დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებაზე და უსაფუძვლოა.

გარდა ზემოაღნიშნული გაერმოებისა, პალატას მიაჩნია, რომ 157 კვ.მ სადავო მიწის ნაკვეთზე ი---- ჩ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების ორი სამართლებრივი საფუძველი არსებობს. კერძოდ, სადავო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული 250 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მომიჯნავეს და მასზედ უფრო მცირე მოცულობის ნაკვეთს, რომლის ფლობა-სარგებლობაც დგინდება 2007 წლის ივლისამდე. ამასთან, სადავო მიწის ნაკვეთზე ი---- ჩ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი არსებობს, როგორც დამოუკიდებელი მიწის ნაკვეთისა, რომელზეც განთავსებულია შენობა-ნაგებობა და რომლის ფლობა-სარგებლობის ფაქტიც დასტურდება 2007 წლის ივლისამდე. შენობა-ნაგებობის არსებობა დასტურდება ზემომითითებული ორთოფოტოებითა და ფოტოსურათებით. სააპელაციო პალატა ამ უკანასკნელი საფუძვლით მიიჩნევს მიზანშეწონილად საკუთრების უფლების აღიარებას, რადგან სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე მხარის წარმომადგენელმა აღიარების სწორედ ამ საფუძველზე მიუთითა. ამდენად, პალატას მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანო არ იყო უფლებამოსილი უარი ეთქვა ი---- ჩ-----ისთვის საკუთრების უფლების აღიარებაზე 157 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ ი---- ჩ-----ის წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება და სარჩელი სრულად დაკმაყოფილდეს; ბათილად უნდა იქნას ცნობილი სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები და დაევალოს მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მიწის ნაკვეთზე (მდებარე ქ. თბილისში, კ-----, ჩიხი N--, ფრთი 157 კვ.მ) ი---- ჩ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე.

8. პროცესის ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1 მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა

გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

ამავე კოდექსის 55-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად კი, თუ ორივე მხარე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, მაშინ სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

განსახილველ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ ი----- ჩ-----ი რეგისტრირებულია სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში და იგი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლისა და „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან. სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებულია ასევე - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

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. ი----- ჩ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 05 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება.
3. ი----- ჩ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
4. ბათილად იქნას ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში

(სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 28 თებერვლის N--- განკარგულება და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის ი-----დიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 25 იანვრის N--- ოქმი იმ ნაწილში, რომლითაც ი----- ჩ-----ს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე, მდებარე, ქ. თბილისში, კ-----, ჩიხი N--, ფართი 157 კვ.მ, საკუთრების უფლების აღიარებაზე და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მიწის ნაკვეთზე (მდებარე ქ. თბილისში, კ-----, ჩიხი N--, ფართი 157 კვ.მ) ი----- ჩ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე.

5. მხარეები განთავისუფლებულნი არიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

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 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 -