



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

06 სექტემბერი, 2018 წელი
ქ.თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა

მოსამართლე - გელა ბადრიაშვილი

სხდომის მდივანი - მაკა ბუილლიშვილი

აპელანტი - ა-----

წარმომადგენელი - დ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული
თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია
წარმომადგენელი - ქ-----

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 13 აპრილის
გადაწყვეტილება

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის
ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში
(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების
აღიარების კომისიის 2017 წლის 17 ოქტომბრის N--- განკარგულება.

1.2. მოპასუხეს დაევალოს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, თბილისში, საბურთალოს რაიონში, ნ----- დამაკავშირებელი გზის მიმდებარედ, ე-----
-----თან მდებარე 485.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები:

3.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 13 აპრილის გადაწყვეტილებით, ა-----ს სარჩელი მოპასუხე ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის, ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები:

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

4.1.1. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 07 მარტის N-- ოქმის მ--- საკითხით, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 486 კვ.მ მიწის ნაკვეთს (მდებ: თბილისი, ნ-----
----- მიმდებარედ) მიენიჭა თვითნებურად დაკავებულის კატეგორია - სასყიდლიანი და დადგინდა, რომ შესაბამისი საფასურის გადახდის შემდგომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ელიაროს საკუთრების უფლება ა-----ს.

4.1.2. 2008 წლის 07 აპრილს ა-----ს მიმართ გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა N--- მასზედ, რომ მას საკუთრებაში გადაეცა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ფართობით 486 კვ.მ. მდებარე:

თბილისი, ნ----- კორპუსის მიმდებარედ.

4.1.3. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე: თბილისი, ე-----, დაზუსტებული ფართობი 486.00 კვ.მ, ს/კ 0-----, საკუთრების უფლებით 2008 წლის 23 მაისიდან აღრიცხულია ა-----ს სახელზე.

4.1.4. 2016 წლის 12 დეკემბერს, ა-----მა განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. განცხადებაში განმარტა, რომ 2008 წელს კომისიის მიერ აღიარებულ იქნა 486 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მდებარე: ე-----ში. წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, ა-----მა მოითხოვა მიმდებარედ არსებულ 485 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება.

4.1.5. საქმეზე წარმოდგენილი ე-----ს, ზ-----, რ-----ის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადების მიხედვით, ა-----— 1982 წლიდან დღემდე ფლობს და სარგებლობს 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთით, მდებარე: თბილისი, ნ----- მიმდებარედ.

4.1.6. 2017 წლის 22 იანვარს, ა-----მა განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის თავმჯდომარეს და განმარტა, რომ 2016 წლიდან ითხოვს თბილისში, ე-----ში მდებარე 486 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ფართობის გაზრდას, რომელიც მის მფლობელობაშია 1982 წლიდან. განმცხადებელმა ითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე საკუთრების უფლების აღიარება და საკუთრების მოწმობის გაცემა.

4.1.7. ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 13 სექტემბრის მიმართვის მიხედვით, თბილისში, ე-----ის მიმდებარედ არსებული 485 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეულია საცხოვრებელ (სზ-6) ზონაში.

4.1.8. ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 17 ოქტომბრის N--- განკარგულებით, ა-----ს უარი

ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (მდებარე: ქ. თბილისი, ე-----, საერთო ფართობი 485.00 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე, იმ საფუძველით, რომ არ დგინდება საკუთრების უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთისა და მოთხოვნილი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის ერთიან სივრცეში არსებობის ფაქტი პირვანდელი მოთხოვნის განხილვის დროისთვის. ამასთან, არც დღევანდელი მდგომარეობით არ დასტურდება მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე მყარი სასაზღვრო მიჯნის არსებობის ფაქტი.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

4.1.9 მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული - ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 17 ოქტომბრის N--- განკარგულება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის საფუძველზე წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რომლის კანონშესაბამისობაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

4.1.10 პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, „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 ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

4.1.11 „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 თანახმად, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი (შემდგომში – წესი) არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების პროცედურებსა და პირობებს, განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების მქონე ორგანოს სამართლებრივ სტატუსს,

კომპეტენციასა და სამართლებრივ საფუძვლებს, აგრეთვე, საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს.

4.1.12 ამავე წესის მე-5 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. წესის 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.

4.1.13 სასამართლომ აღნიშნა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობი 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. ხსენებული კანონის მე-5¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველს წარმოადგენს დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

4.1.14 დადგენილია, რომ 2016 წლის 12 დეკემბერს, ა-----მა განცხადებით მიმართა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

განცხადებაში განმარტა, რომ 2008 წელს კომისიის მიერ აღიარებულ იქნა 486 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (მდებარე ე-----). წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე, ა-----მა მოითხოვა დარჩენილ 485 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. შესაბამისად, სწორედ აღნიშნული განცხადების საფუძველზე იქნა დაწყებული კომისიაში სარეგისტრაციო წარმოება.

4.1.15 საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ (სადავო პერიოდში მოქმედი) „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

4.1.16 სასამართლომ განმარტა, რომ 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 ორგანოების მიერ გაცემული დოკუმენტებით, მიწის ნაკვეთზე მის მფლობელობაში არსებული შენობა-ნაგებობის არსებობით ან მიწის ნაკვეთის სხვა ფორმით ფლობის საფუძველზე.

4.1.17 „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველს წარმოადგენს დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის 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 აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის მანძილი; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები. მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული,

კომისია დაინტერესებული პირის განცხადებას განიხილავს მისი მიღებიდან 2 თვის ვადაში. თუ საკუთრების უფლებისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დასადგენად აუცილებელია 2 თვეზე მეტი ვადა, კომისია უფლებამოსილია განცხადების განხილვის ვადა დამატებით გაზარდოს არაუმეტეს 6 თვით. ხოლო მე-7 ნაწილის თანახმად, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე.

4.1.18 მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ ა-----ის მიერ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში წარდგენილი იქნა მოქალაქეების: ე-----ს, ზ-----, რ-----ის 2016 წლის 28 ივლისს ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებები, რომლებითაც ისინი ადასტურებენ, რომ ა----- 1982 წლიდან დღემდე ფლობს და სარგებლობს 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთით, მდებარე: თბილისი, ნ----- მიმდებარედ. მოსარჩელის მიერ კომისიაში ასევე წარდგენილ იქნა მიწის ნაკვეთზე გაშენებული მრავალწლიანი ნარგავების დამადასტურებელი დასკვნა, ფოტომასალა და ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ინფორმაციები უძრავი ნივთის უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ.

4.1.19 დადგენილია ასევე, რომ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 17 ოქტომბრის N--- განკარგულებით ა-----ს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (მდებარე: ქ.თბილისი, ე-----, საერთო ფართობი 485.00 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძველით, რომ არ დგინდება საკუთრების უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთისა და მოთხოვნილი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის ერთიან სივრცეში არსებობის ფაქტი პირვანდელი მოთხოვნის განხილვის დროისთვის. ამასთან, არც დღევანდელი მდგომარეობით არ დასტურდება მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე მყარი სასაზღვრო მიჯნის არსებობის ფაქტი.

4.1.20 სასამართლომ განმარტა, რომ 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-3 მუხლით ცალსახადაა განსაზღვრული, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო

ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწის ნაკვეთები: ა) მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული; ბ) თვითნებურად დაკავებული.

4.1.21 სასამართლომ მოიხმო ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილება, რომლის მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ო“ ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) მაღალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონაა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს.

4.1.22 პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილზე, რომლის მიხედვითაც ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებსა ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

4.1.23 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა. სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული.

4.1.24 ზემოაღნიშნული ნორმების განმარტებიდან გამომდინარე ნათელია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ყოველმხრივ უნდა გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი. მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიაჩნია, რომ ქ.თბილისის

მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ 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 იქნა მიღებული გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ვინაიდან ა-----ს მიერ წარდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდებოდა უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთისა და მოთხოვნილი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების ერთიან სივრცესა და ერთიან სასაზღვრო მიჯნაში არსებობის ფაქტი. აღნიშნულის საწინააღმდეგო მტკიცებულება კი წარმოდგენილი არ არის.

4.1.25 გარდა აღნიშნულისა, სასამართლომ დამატებით მიუთითა, რომ „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.

4.1.26 სასამართლოს მითითებით, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 07 მარტის N-- ოქმის მ--- საკითხით, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 486 კვ.მ მიწის ნაკვეთს (მდებარე: თბილისი, ნ----- მიმდებარედ) მიენიჭა თვითნებურად დაკავებულის კატეგორია - სასყიდლიანი და აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება ელიარა ა----- —ს. ასევე, 2014 წლის 04 იანვრის საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, (მდებარე: თბილისი, ე----- დაზუსტებული ფართობი 486.00 კვ.მ, ს/კ 0-----) საკუთრების უფლებით 2008 წლის 23 მაისიდან აღრიცხულია ა-----ს სახელზე.

4.1.27 განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მოთხოვნას სწორედ უფლებადღიარებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება წარმოდგენს, რაზედაც მას უარი ეთქვა იმ საფუძვლით, რომ არ დგინდებოდა საკუთრების უფლებადღიარებულ მიწის ნაკვეთსა და მოთხოვნილ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის ერთიან სივრცეში არსებობის ფაქტი პირვანდელი მოთხოვნის განხილვის დროისათვის. აღნიშნულს ადასტურებს საქმეში წარმოდგენილი აეროფოტოგადაღებებიც.

4.1.28 რაც შეეხება მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილ საქართველოს სოფლის მეურნეობის მეცნიერებათა აკადემიის მებაღეობის, მევენახეობისა და მეღვინეობის ს/კ ინსტიტუტის პროექტირების, დანერგვისა და ფერმერთა სწავლება-კონსულტირების ცენტრის 2005 წლის 14 ივლისის დასკვნას, აღნიშნული დასკვნით შეფასებულ იქნა ა-----ს მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთში (600 კვ.მ) სხვადასხვა ნარგავების რაოდენობა და ხანდაზმულობა, ხოლო განსახილველ შემთხვევაში კი მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველს წარმოადგენს ის გარემოება, რომ არ დასტურდება მოთხოვნილი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების ერთიან სივრცესა და ერთიან სასაზღვრო მიჯნაში არსებობა.

4.1.29 ამასთან, სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზეც, რომ მოსარჩელეს 0----- საკადასტრო კოდზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრება რეგისტრირებული აქვს არა მართლზომიერი მფლობელობის საფუძვლით, არამედ საკუთრების უფლება უღიარდა თვითნებურად დაკავების საფუძვლით 2008 წელს, სწორედ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე. შესაბამისად, მოსარჩელის აპელირება იმ გარემოებაზე, რომ მის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი 1982 წლიდან არის თვითნებურად დაკავებული, მოკლებულია სამართლებრივ საფუძველს.

4.1.30 სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები კერ იქნება მიჩნეული იმის საკმარის მტკიცებულებად, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ დისკრეციული უფლებამოსილება გამოიყენა კანონის დანაწესის შეუსაბამოდ/საწინააღმდეგოდ და რომ მოსარჩელე წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დამკავებელს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

4.1.31 საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს

გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

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

4.1.33 საქმეზე დადგენილი გარემოებების სამართლებრივი ანალიზის საფუძველზე, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში ადგილი არა აქვს მითითებული ნორმის მოთხოვნათა დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან, სადავო აქტი მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, დაცულია ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი, რის გამოც სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

5.1.1 აპელანტის მოსაზრებით, მიუხედავად იმისა, რომ საქმეში სრულად არის წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტები, სასამართლომ არ დაადგინა ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ ა-----ს 1982 წლიდან თვითნებურად ჰქონდა დაკავებული 971.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობს თბილისში, საბურთალო, ნ-----

დამაკავშირებელი გზის მიმდებარედ, ე-----თან. ამ ფართიდან 2008 წელს მერიის კომისიამ აღიარა 486.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე მისი საკუთრების უფლება, ხოლო დარჩენილი თვითნებურად დაკავებული დაურეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი 485.00 კვ.მ. არის ერთიან სივრცეში არსებული 971.00 კვ.მ. ფართის შემადგენელი ნაწილი. ეს ფართი უფლებათააღიარებული 486.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის შემადგენელი და მისი მიმდებარე ტერიტორიაა, მთლიანი ფართი კი არის 486.00 კვ.მ.+485.00 კვ.მ.=971.00 კვ.მ. შემოკავებულია მავთულის ერთიანი ღობით და გამიჯნულია მოსაზღვრედ მდებარე სხვა პირთა მფლობელობაში არსებული ტერიტორიებისაგან, ამ ტერიტორიას გააჩნია ერთი ცენტრალური შესასვლელი სამანქანე რკინის ჭიშკარი, მთელს ტერიტორიაზე 971.00 კვ.მ. განთავსებულია ა-----ს მიერ აშენებული ერთსართულიანი საცხოვრებელი სახლი, შეყვანილია ელ-ენერგია, წყალი, გაშენებულია 100 ძირზე მეტი მრავალწლიანი ნარგავები.

5.1.2 აპელანტი საჩივარში ასევე უთითებს, რომ კომისიაში ა-----ს მიერ წარდგენილ იქნა მოქალაქეების: ე-----ს, ზ-----, რ-----ის 2016 წლის 28 ივლისს ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებები, რომლებითაც ისინი ადასტურებენ, რომ ალ. ყურაშვილი 1982 წლიდან ფლობს და სარგებლობს 1000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთით, მდებარე: თბილისი, ნუცუბიძის მე-3 მ/რ, მე-4 კვ., მე-2 კორპუსის მიმდებარედ. კომისიაში ასევე წარდგენილ იქნა მიწის ნაკვეთზე გაშენებული მრავალწლიანი ნარგავების დამადასტურებელი დასკვნა, ფოტომასალა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ინფორმაციები უძრავი ნივთის უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ. სასამართლო წინააღმდეგობაში მოდის საკუთარ დასკვნასთან და მითითებული კანონის ნორმებთან, მით უფრო, რომ ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებები ამ სფეროში მოქმედ კანონთა მიხედვით განიხილება მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელ დოკუმენტებად. მოცემულ შემთხვევაში კი მათი უტყუარობა სხვა სახის მტკიცებულებებით უარყოფილი/გაბათილებული არ არის. ასევე საქმეში არსებული ორთოფოტოთი დგინდება, რომ მონიშნული მიწის ნაკვეთი 485.00 კვ.მ. არის ერთი მთლიანი 971.00 კვ.მ.-ის შემადგენელი ნაწილი, რომელიც განთავსებულია განუყოფლად და მიჯნის გარეშე ერთიან სივრცეში, მთელი 971.00 კვ.მ. ტერიტორია კი შემოკავებული იყო 1982 წლიდან და არის ამჟამადაც ერთი საერთო მავთულ -ღობით. აღნიშნულით ასევე დასტურდება მიწის ნაკვეთის ფლობა-სარგებლობის, მრავალწლიანი ნარგავების, შენობა-ნაგებობების არსებობის ფაქტი.

5.1.3 აპელანტი ასევე განმარტავს, რომ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის მიერ 03.11.2017 წელს მიღებული N4----- დადგენილება ა-----ს სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე, რომლის 1-ლი პუნქტის მიხედვით, ალ.

ყურაშვილი დაჯარიმდა 10 000 ლარით, ქ. თბილისში, ე-----ის მიმდებარედ სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე მავთულბადის ღობის, ლითონის ჭიშკრის, ლითონის კონსტრუქციის ბაქნის, ლითონის კონსტრუქციის ე. წ. ტალავერის, მაგიდის, სკამების, მსუბუქი კონსტრუქციის საჩრდილობლის, სამაცივრე დანადგარების, ხის ღობის ნაგებობის, შენობა-ნაგებობის, კაპიტალური საფეხურების ლითონის მოაჯირის განთავსებისათვის. ზედამხედველობის სამსახურის დადგენილებაში კი არ არის მითითებული, თუ რა სახისა და კლასის უნებართვო მშენებლობა იქნა ჩატარებული, ან/და რომელ წლებშია ჩატარებული ასეთი უნებართვო მშენებლობა, დეტალურად არ არის განსაზღვრული სადავო მშენებლობის მოცულობა. აპელანტის განმარტებით, ამ შემთხვევაში, ადგილი აქვს ა-----ს მხრიდან ჯერ კიდევ 1982 წლიდან გაშენებული ბაღის ხელყოფისაგან დაცვის მიზნით რკინის მავთულბადით შემოკავებას, შესასვლელი რკინის ჭიშკრის მოწყობას, შენობა-ნაგებობების განთავსებას და სხვა. შესაბამისად, ვინაიდან სადავო ტერიტორია ალ. ყურაშვილის მიერ თვითნებურად არის დაკავებული, ცხადი ხდება, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები ვერ იქნებოდა სათანადო ნებართვების საფუძველზე აშენებული, ვინაიდან საკუთრებად ლეგალიზებული/აღიარებული არ არის.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

6. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

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

6.1.2 საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

6.1.3 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.

6.1.4 სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

6.1.5 სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სააპელაციო საჩივრის საფუძვლების შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ა-----ს სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

6.1.6 საქმის მასალებში წარმოდგენილი დოკუმენტებით დადგენილია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 07 მარტის N-- ოქმის მ---- საკითხით, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 486 კვ.მ მიწის ნაკვეთს (მდებარე: თბილისი, ნ-----
---- მიმდებარედ) მიენიჭა თვითნებურად დაკავებულის კატეგორია - სასყიდლიანი და შესაბამისი საფასურის გადახდის შემდგომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება ელიარა ა-----ს.

6.1.7 2008 წლის 07 აპრილს, ა-----ს მიმართ გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა N--- და მას საკუთრებაში გადაეცა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ფართობით 486 კვ.მ მდებარე: თბილისი, ნ-----
----- მიმდებარედ.

6.1.8 საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე: თბილისი, ე-----, დაზუსტებული ფართობი 486.00 კვ.მ, ს/კ 0-----, საკუთრების უფლებით 2008 წლის 23 მაისიდან აღრიცხულია ა-----ს სახელზე.

6.1.9 2016 წლის 12 დეკემბერს, ა-----მა განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას. განცხადებაში განმარტა, რომ 2008 წელს კომისიის მიერ აღიარებულ იქნა 486 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, მდებარე ე-----ს. წარდგენილი დოკუმენტაციის

საფუძველზე ა-----მა მოითხოვა დარჩენილ 485 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება.

6.1.10 2017 წლის 22 იანვარს, ა-----მა განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის თავმჯდომარეს და განმარტა, რომ 2016 წლიდან ითხოვს თბილისში, ე-----ში მდებარე 486 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ფართობის გაზრდას, რომელიც მის მფლობელობაშია 1982 წლიდან. განმცხადებელმა ითხოვა წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე საკუთრების უფლების აღიარება და საკუთრების მოწმობის გაცემა.

6.1.11 ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 13 სექტემბრის მიმართვის მიხედვით, თბილისში, ე-----ის მიმდებარედ არსებული 485 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეულია საცხოვრებელ (სზ-6) ზონაში.

6.1.12 ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 17 ოქტომბრის N--- განკარგულებით, ა-----ს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (მდებარე: ქ. თბილისი, ე-----, საერთო ფართობი 485.00 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე, იმ საფუძველით, რომ არ დგინდება საკუთრების უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთისა და მოთხოვნილი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის ერთიან სივრცეში არსებობის ფაქტი პირვანდელი მოთხოვნის განხილვის დროისთვის. ამასთან, არც დღევანდელი მდგომარეობით არ დასტურდება მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე მყარი სასაზღვრო მიჯნის არსებობის ფაქტი.

6.1.13 სააპელაციო სასამართლო უსაფუძვლოდ მიიჩნევს აპელანტის პოზიციას სადავო აქტის უკანონობის თაობაზე და აღნიშნავს, რომ არ არსებობს სააპელაციო საჩივარში წარმოდგენილი მოტივებით გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი.

6.1.14 პალატა განმარტავს, რომ „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.

6.1.15 განსახილველ შემთხვევაში საკითხი ეხება მიწის თვითნებურად

დაკავების ფაქტს და აღნიშნულის საფუძველზე წარმოშობილ ურთიერთობას.

6.1.16 სადავო საკითხი მარეგულირებელი ნორმატიული აქტის, „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 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 მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

6.1.17 ამდენად, იმის დასადგენად უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი მიეკუთვნება თუ არა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტით განსაზღვრულ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს, საჭიროა დადგინდეს: სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ამ კანონის ამოქმედების მომენტისთვის იყო თუ არა აპელანტის ფაქტობრივ მფლობელობასა და სარგებლობაში, მიწის ნაკვეთზე იყო თუ არა განთავსებული საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ან იგი ემიჯნებოდა თუ არა მოსარჩელის საკუთრებაში (ან მართლობიერ მფლობელობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთს. ასევე კონკრეტული მიწის ნაკვეთის მიმართ ხომ არ არსებობს მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული საკუთრების უფლების აღიარების გამომრიცხავი გარემოებები.

6.1.18 განსახილველ შემთხვევაში, პალატის მიერ დადგენილია, რომ აპელანტის მიერ 2017 წლის 22 იანვარს, ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის

მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში წარდგენილი განცხადებით მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი 2010 წლიდან წარმოადგენს ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად რეგისტრირებული (საკადასტრო კოდი: 0-----) 1304 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილს და მისი ფართობი შეადგენს 485.00 კვ.მ-ს, რაც 1.00 კვ.მ-ით ნაკლებია აპელანტის საკუთრებაში არსებულ ს/კ 0----- მიწის ნაკვეთის ფართობზე.

6.1.19 პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ აპელანტს მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთზე (მის. თბილისი, ე-----, ს/კ 0-----, საერთო ფართობი 486.00 კვ.მ.) საკუთრების უფლება ელიარა ქ. თბილისის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 07 მარტის N-- (საკითხი 18) საოქმო გადაწყვეტილებით, **არა მართლზომიერი მფლობელობის, არამედ მიწის თვითნებურად დაკავების საფუძვლით.**

6.1.20 პალატა განმარტავს, რომ საკუთრების უფლების აღიარების მიზნებისათვის, კანონი ძირითად მახასიათებელ ელემენტად ქონების ფლობის ფაქტს მიიჩნევს, თუმცა კანონმდებელი ტერმინთა შორის ახდენს დიფერენცირებას და თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს გამიჯნავს მართლზომიერი ფლობისა და სარგებლობის უფლებით დაკავებული მიწის ნაკვეთებისაგან.

6.1.21 სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, მფლობელობა არის ფაქტი და იმის მიხედვით, თუ რა სამართლებრივ საფუძველს ემყარება მფლობელობა, ერთმანეთისაგან გამიჯნავენ არამართლზომიერ და მართლზომიერ მფლობელობას. მართლზომიერ მფლობელად ითვლება ყველა პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას, მაშინ, როდესაც არამართლზომიერი მფლობელობის დროს ნივთზე ბატონობა ხორციელდება სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე.

6.1.22 როგორც აღინიშნა, განსახილველ შემთხვევაში, ა-----ს საკუთრების უფლება ს/კ 0----- მიწის ნაკვეთზე წარმოეშვა მიწის თვითნებურად დაკავების გამო. შესაბამისად, სახეზე არ არის დაინტერესებული ფიზიკური პირის **საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე**, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი.

6.1.23 გარდა აღნიშნულისა, პალატა განმარტავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების

აღიარებისათვის მნიშვნელობას ანიჭებს ამ კანონის ამოქმედებამდე მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტს, რაც ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა შეფასდეს საქმის გარემოებების გათვალისწინებით. კანონის მიზნებიდან გამომდინარე, განსაზღვრულია, რომ კანონის ამოქმედების დროს სახეზე იყოს ნივთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, მფლობელობა. საკუთრების უფლების აღიარების მიზნებისთვის კი, აღნიშნული გარემოების არსებობა უნდა დადგინდეს ზემოაღნიშნული კანონის ამოქმედების მომენტისათვის.

6.1.24 „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის 1-ლი პუნქტის შესაბამისად, კანონი, ამოქმედებულ იქნა 2007 წლის 27 ივლისიდან, გარდა ამ კანონის პირველი – მე-6 და მე-8 მუხლებისა.

6.1.25 სადავო შემთხვევაში, აპელანტ ა-----ს NO----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება წარმოეშვა არა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, არამედ მისი ამოქმედების შემდეგ, 2008 წლიდან და იმ დროისათვის დადასტურებულ იქნა **მხოლოდ 486 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი**, რაც იმთავითვე გამორიცხავს 1982 წლიდან აპელანტის მიერ 971.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტს.

6.1.26 გარდა აღნიშნულისა, საქმეში წარმოდგენილი საქართველოს სოფლის მეურნეობის მეცნიერებათა აკადემიის მეზაღეობის, მევენახეობის და მეღვინეობის ს/კ ინსტიტუტის პროექტირების, დანერგვისა და ფერმერთა სწავლება - კონსულტირების ცენტრის 2005 წლის 14 ივლისის ექსპერტიზის დასკვნა, რომლითაც ექსპერტის მიერ შეფასებულია მხოლოდ 600.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე არსებული ნარგავების რაოდენობა და ხანდაზმულობა, ვერ გამოდგება იმის მტკიცებისათვის, რომ ა-----ს 2007 წლამდე 971.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საზღვრებში თვითნებურად ჰქონდა დაკავებული ის 485.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთიც, რომლის საკუთრებად აღიარებასაც ითხოვს. პალატა აღნიშნავს, რომ ექსპერტის მიერ შეფასებულია მხოლოდ 600.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე არსებული ნარგავების რაოდენობა და ხანდაზმულობა და ამ დასკვნით, დაუდგენელია, კონკრეტულად რომელ ნაკვეთებს (486.00 თუ 485.00 კვ.მ-ს) მოიცავდა ეს მიწის ფართობი და შედის თუ არა მასში 485.00 კვ.მ. უფლებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის ტერიტორია.

6.1.27 ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა ეთანხმება

პირველი ინსტანციის სასამართლოს პოზიციას, რომ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 17 ოქტომბრის N--- განკარგულება, რომლითაც ა-----ს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (მდებარე: ქ.თბილისი, ე-----, საერთო ფართობი 485.00 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე, მიღებულია საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის საფუძველზე.

6.1.28 პალატა ასევე ეთანხმება ადმინისტრაციული ორგანოსა და პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გაკეთებულ დასკვნას იმის შესახებ, რომ მოცემულ შემთხვევაში, არ დგინდება საკუთრების უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთისა და მოთხოვნილი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის ერთიან სივრცეში არსებობის ფაქტი პირვანდელი მოთხოვნის განხილვის დროისთვის, ვინაიდან საქმეში არსებული მასალებით არ დასტურდება 486.00 კვ.მ.+485.00 კვ.მ, სულ 971.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სადავო საკითხის მარეგულირებელი ნორმატიული აქტის ამოქმედებამდე, 2007 წლამდე თვითნებურად დაკავების ფაქტი. დადებით შემთხვევაში, 2008 წელს კომისია ა-----ს უღიარებდა მთლიან ფართობს და არა მხოლოდ 486.00 კვ.მ-ს.

6.1.29 რაც შეეხება ე-----ს, ზ-----, რ-----ის ნოტარიულად დამოწმებულ განცხადებებს, ა-----ს მიერ 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (მდებარე: თბილისი, ნ----- მიმდებარედ), 1982 წლიდან დღემდე ფლობისა და სარგებლობის შესახებ, პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“ განსაზღვრავს იმ დოკუმენტების ჩამონათვალს, რომელიც საჭიროა მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტის დასადგენად. აღნიშნული ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტია ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

6.1.30 „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5¹ მუხლის მე-3 პუნქტი საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დამადასტურებელ ერთ-ერთ მტკიცებულებად განიხილავს მოწმეთა ჩვენებას. ამდენად, სადავო ფაქტობრივი გარემოებების დადასტურება შესაძლებელია

მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, თუმცა პალატას მიაჩნია, რომ ნებისმიერი ტიპის განმარტებები, თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად.

6.1.31 განსახილველ შემთხვევაში, მხოლოდ მოწმეთა ჩვენება ვერ შეცვლის საქმის ირგვლივ არსებულ ობიექტურ რეალობას, ვინაიდან მათ მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები არ დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად და ასეთ შემთხვევაში, მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული დანაწესი გამორიცხავს 485.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ა-----ს საკუთრების უფლების აღიარებას.

6.1.32 სააპელაციო სასამართლო აქვე მიუთითებს მტკიცების ტვირთზე ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში და აღნიშნავს, რომ სასკ-ის მე-17 მუხლის 1-ელი ნაწილი მოსარჩელეს განუსაზღვრავს ვალდებულებას დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და სასამართლოში წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ აპელანტს სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას არ წარმოუდგენია იმგვარი მტკიცებულებები და არ მიუთითებია ისეთ ფაქტებზე, რაც განსხვავებული დასკვნის გაკეთების საშუალებას მისცემდა სასამართლოს.

6.1.33 საქმეზე გამოკვლეულ ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით, სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ სადავო გადაწყვეტილება მიიღო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის საფუძველზე.

6.1.34 ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებას სადავო აქტის კანონიერების თაობაზე და მიიჩნევს, რომ სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი.

საპროცესო ხარჯები:

აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივრის წარდგენისას გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი - 150 ლარი, რაც უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

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 პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, მე-12 და 22-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 390-ე, 397-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ა-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 13 აპრილის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე

გელა ბადრიაშვილი