



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

26 ნოემბერი, 2018 წელი
თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე – მარიამ ცისკაძე

სხდომის მდივანი - დიანა გოხაძე

აპელანტი (მოსარჩელე) - ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე)- საქართველოს იუსტიციის
სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესამე პირები - შპს „კ----- ი----“, რ----- ა-----ი, ლ---- ი-----ი

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის
საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 03
თებერვლის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 03 თებერვლის
გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის
დაკმაყოფილება.

1. სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე
მიითითება:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის
2017 წლის 03 თებერვლის გადაწყვეტილებით ქ.თბილისის
მუნიციპალიტეტის მერიის სარჩელი მოპასუხე - საქართველოს იუსტიციის
სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს, მესამე პირების - შპს
„კ----- ი----ს“, რ----- ა-----ის, ლ---- ი-----ის (ქ-----) მიმართ

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.

2. პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის მიერ 1989 წლის 26 ოქტომბერს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება №2----- ინდივიდუალური ამხანაგური ბინათმშენებლობისათვის დ----- შ----- არსებული ტერიტორიის 2----- რაისაბჭოს აღმასკომისათვის დამაგრების შესახებ. (იხ. ტომი 1; ს.ფ. 43-44)

2.2. თბილისის მერიის საქალაქო კოლეგიის 1992 წლის 17 სექტემბრის №0----- -- დადგენილებით „პ----- ი---ს“ დაუმაგრდა ქ----- შ----- არსებული ტერიტორია, ბიზნეს ცენტრის ასაშენებლად. მითითებული დადგენილების მე-5 პუნქტის მიხედვით, ერთი წლის განმავლობაში „პ----- ი-----“ დამაგრებული ტერიტორიის აუთვისებლობის შემთხვევაში, დადგენილება ჩაითვლებოდა ძალადაკარგულად. (იხ. ტომი 1; ს.ფ. 27)

2.3. შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „პ----- ი---მა“ 1992 წლის 1 ოქტომბერს განცხადებით მიმართა ქ.თბილისის მერიის მუნიციპალიტეტის კაბინეტს და ითხოვა თბილისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1989 წლის 26 ოქტომბრის №2----- გადაწყვეტილებაში ცვლილებების განხორციელება.

2.4. ქ.თბილისის მერიის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის მიერ 1993 წლის 16 აპრილს მიღებული იქნა დადგენილება №0----- რომლითაც დაკმაყოფილდა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „პ----- ი---ს“ თხოვნა და მას დაუმაგრდა დ----- შ----- არსებული ამორტიზებული და მწვავე ავარიული სახლებით დაკავებული ტერიტორია კომერციული ბინათმშენებლობისათვის. შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „პ----- ი---ს“ მიენიჭა მენაშენის სტატუსი. (იხ. ტომი 1; ს.ფ. 45)

2.5. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1995 წლის 5 აგვისტოს №1----- დადგენილებით, დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის დამუშავების ავარიული, დრომოჭმული ნაგებობებით დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე თანამედროვე განაშენიანების განხორციელების, მათზე მცხოვრები სოციალურად დაუცველი მოქალაქეების საბინაო პირობების გაუმჯობესების მიზნით შექმნილ შეზღუდულ პასუხისმგებლობის საზოგადოება „პ----- ი---ს“, რომლის

დამფუძნებელია შპს „რ—“ და ფიზიკური პირები, მიენიჭა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საინვესტიციო პროგრამის სტატუსი და დაუწესდა უპირატესი ხელშეწყობის პირობები 10 (ათი) წლის განმავლობაში.(იხ. ტომი 1; ს.ფ. 58-60)

2.6. ქ.თბილისის ისნის რაიონის სასამართლოს 1995 წლის 14 დეკემბრის დადგენილებით „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის მე-4 და მე-5 მუხლების თანახმად განხორციელდა საწარმოს- შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „პ-----ი----ს“ რეგისტრაცია სამეწარმეო რეესტრში.

2.7. როგორც საქმეში არსებული 1998 წლის 28 დეკემბრის №1----- განცხადებით დგინდება, რომ შპს „პ----- ი---მა“ „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის, სამოქალაქო კოდექსისა და „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის შესაბამისად ითხოვა საჯარო რეესტრში (საადგილმამულო წიგნში) კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში უკვე არსებული სახელმწიფო საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების მინიჭება მდებარე: ქე-----
----- შ----- და რეგისტრაციის დამადასტურებელი დოკუმენტის გაცემა.

2.8. როგორც საქმეში არსებული 1998 წლის 28 დეკემბრის №1----- მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით დგინდება, რომ ქ.თბილისი, ი-----
-----“ შ----- მდებარე, დაუზუსტებელი - 4300 კვ.მეტრი და დაზუსტებული - 4378 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთზე აღრიცხულია შპს „პ----- ი----ს“ საკუთრების უფლება. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონი; ქ.თბილისის მერიის საქალაქო კოლეგიის 1992 წლის 17 სექტემბრის №0----- დადგენილება; ქ.თბილისის არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტის მიერ 1996 წლის 23 თებერვალს გაცემული მიწის ნაკვეთის გეგმა; ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1995 წლის 5 აგვისტოს №1----- დადგენილება.(იხ. ტომი 1; ს.ფ. 17, 20-21, 28-30)

2.9. შპს „პ-----ი---მა“ 2003 წლის 14 აგვისტოს №2----- განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის თანახმად ითხოვა საჯარო რეესტრში (საადგილმამულო წიგნში) მიწისა და უძრავი

ქონების რეგისტრაცია, მდებარე: დ-----

2.10. საქმეში არსებული 2003 წლის 14 აგვისტოს №2----- მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით დგინდება, რომ დ----- მდებარე, დაზუსტებული - 492 კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთზე აღრიცხულია შპს „პ-----ი---ს“ საკუთრების უფლება. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონი; ქ.თბილისის სახალო დეპუტატთა საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1989 წლის გადაწყვეტილება №2-----; ქ.თბილისის მერიის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1993 წლის 16 აპრილის №0----- დადგენილება; ქ.თბილისის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის 2001 წლის 31 აგვისტოს მიწის ნაკვეთის გეგმა.

2.11. საქმეში არსებული 2003 წლის 14 აგვისტოს №2----- მიწის(უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით დგინდება, რომ დ----- მდებარე, დაზუსტებული - 824 კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთზე აღრიცხულია შპს „პ-----ი---ს“ საკუთრების უფლება. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონი; ქ.თბილისის სახალო დეპუტატთა საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1989 წლის გადაწყვეტილება №2-----; ქ.თბილისის მერიის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1993 წლის 16 აპრილის №0----- დადგენილება; ქ.თბილისის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის 2001 წლის 31 აგვისტოს მიწის ნაკვეთის გეგმა.(იხ. ტომი 1; ს.ფ. 37-38, 49-50, 67-6-)

2.12. შპს „პ-----ი---ს“ წარმომადგენელმა 2014 წლის 31 ოქტომბერს, განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, მდებარე: ქ.თბილისი, დ-----, რომელსაც თან დაურთო საკადასტრო აზმოვითი ნახაზი.

2.13. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2014 წლის 04 ნოემბერს მიღებული იქნა №8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, ვინაიდან წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით იცვლება რეგისტრირებული ნაკვეთის (საკ. კოდი: 0-----) კონფიგურაცია. ვინაიდან მიწის ნაკვეთის

პირველადი რეგისტრაცია განხორციელებული იყო ქ.თბილისის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის მიერ 2001 წლის 31 აგვისტოს გაცემული მიწის ნაკვეთის გეგმის საფუძველზე, მიწის ნაკვეთის გეგმით დადგენილი საზღვრების შესაცვლელად საჭირო იყო თბილისის არქიტექტურის სამსახურიდან წარდგენილიყო სათანადო დოკუმენტი. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულის სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2014 წლის 17 ნოემბერს კი მიღებული იქნა №8----- გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ.

2.14. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ ქალაქი თბილისი, დ----- არსებული უძრავი ქონება, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობით: 823.00კვ.მეტრი, ნაკვეთის წინა ნომერი: 6-; საკადასტრო კოდი: №0-----, 2003 წლის 14 აგვისტოდან საკუთრებით უფლებით აღრიცხულია შპს „პ-----ი---ს“ სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონი; ქ.თბილისის სახალო დეპუტატთა საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1989 წლის გადაწყვეტილება №2-----; ქ.თბილისის მერიის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1993 წლის 16 აპრილის №0----- დადგენილება; ქ.თბილისის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის 2001 წლის 31 აგვისტოს მიწის ნაკვეთის გეგმა.(იხ. ტომი 1; ს.ფ. 163-164,168, 174-176)

3. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მოცემული დავის გადასაწყვეტად იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4, მე-17, 22-ე, 32-ე, 34-ე მუხლებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2, მე-60¹ მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე, 105-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე და 130-ე მუხლებით, „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი, მე-3-4, მე-7, მე-17 მუხლებით, „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“(სადავო პერიოდში მოქმედი რედაქციის), პირველი -მე-4 მუხლებით.

4.1. პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად ჩათვალა, რომ შპს „პ-----ი---ს“ სადავო მიწის ნაკვეთები გადაეცა სარგებლობაში „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო

საკუთრებად გამოცხადების შესახებ” საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე - 1998 წლამდე.

4.2. პირველი ინსტანციის სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის პოზიცია იმასთან დაკავშირებით, რომ არ არსებობდა კანონიერი საფუძველი სადავო ქონების რეგისტრაციის თაობაზე, ვინაიდან სამივე შემთხვევაში წარდგენილი იქნა უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი (მიწის ნაკვეთის გეგმა), რაც ევალუბოდა განმცხადებელს საკუთრების უფლების დარეგისტრირებასთან დაკავშირებით.

4.3. პირველი ინსტანციის სასამართლომ აღნიშნა, რომ „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ” საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, ფიზიკური და იურიდიული პირებისათვის დადგენილი წესით ბინათმშენებლობისათვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთი, რომელიც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით კერძო საკუთრებად არ გამოცხადებულა, უსასყიდლოდ გადადის მათ საკუთრებაში, გარდა იმ მიწის ნაკვეთებისა, რომლებიც გამოყოფილი ჰქონდათ სახელმწიფო უწყებებსა და ორგანიზაციებს საბინაო მშენებლობისათვის.

4.4. პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ შპს „პ-----ი---ს“ სადავო ქონების საკუთრებაში გადაცემის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენდა „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ” საქართველოს კანონი. განსახილველ შემთხვევაში, საწარმოს ქონება გადაეცა სარგებლობაში ქ.თბილისის მერიის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის მიერ 1993 წლის 16 აპრილს მიღებული №0----- დადგენილებით, ხოლო 1995 წლის 5 აგვისტოს №1----- დადგენილებით მიენიჭა 10 წლის ვადით უპირატესი ხელშეწყობის პირობები. მითითებული კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტი კი სწორედ მოცემულ შემთხვევას არეგულირებს და ითვალისწინებს იურიდიული პირისათვის უსასყიდლოდ მიცემული მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში გადაცემას.

4.5. ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სარჩელი უსაფუძვლოა და ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას; გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და

წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებულ სამართლებრივ ნორმებთან, რის გამოც სასარჩელო მოთხოვნები - მიწის მართვის დეპარტამენტის 1998 წლის 28 დეკემბრის №1----- ჩანაწერის №0----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ქონებაზე, 2003 წლის 14 აგვისტოს №2----- ჩანაწერის №01----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ქონებაზე და 2003 წლის 14 აგვისტოს №2----- ჩანაწერის №0----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ბათილად ცნობის თაობაზე უსაფუძვლობის გამო არ დაკმაყოფილდა.

ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიამ ასევე განმარტა, რომ მოსარჩელემ სასარჩელო განცხადებით მიმართა სასამართლოს 2015 წლის 15 იანვარს და მის მოთხოვნას წარმოადგენს ბათილად იქნეს ცნობილი მიწის მართვის დეპარტამენტის მიერ 1998 წლის 28 დეკემბერს განხორციელებული №1----- ჩანაწერი №0----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, მიწის მართვის დეპარტამენტის მიერ 2003 წლის 14 აგვისტოს განხორციელებული №2----- ჩანაწერი №01----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ და მიწის მართვის დეპარტამენტის მიერ 2003 წლის 14 აგვისტოს განხორციელებული №2----- ჩანაწერი №0----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემიდან სასამართლოში სარჩელის შემოტანამდე გავიდა ხანდაზმულობის საერთო ათწლიანი ვადა, რის გამოც სასამართლოს მოსაზრებით სარჩელი ხანდაზმული იყო, რაც სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენდა.

5. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 03 თებერვლის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენელმა, რომელმაც მოითხოვა სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივარი ეფუძნება შემდეგ მოტივებს:

5.1. სააპელაციო საჩივრის თანახმად, თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის მიერ 1989 წლის 26

ოქტომბერს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება N2----- ინდივიდუალური ამხანაგური ბინათმშენებლობისათვის დ-----
----- არსებული ტერიტორიის 2----- რაისაბჭოს აღმასკომისათვის დამაგრების შესახებ.

5.2. შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „პ----- ი---მა“ 1992 წლის 1 ოქტომბერს განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მერიის მუნიციპალიტეტის კაბინეტს და ითხოვა თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1989 წლის 26 ოქტომბრის N2--
----- გადაწყვეტილებაში ცვლილების განხორციელება.

5.3. ქ. თბილისის მერიის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის მიერ 1993 წლის 16 აპრილს მიღებული იქნა დადგენილება N0----- რომლითაც დაკმაყოფილდა შპს „პ----- ი---ს“ თხოვნა და დაუმაგრდა დ-----
----- არსებული ამორტიზებული და მწვავე ავარიული სახლებით დაკავებული ტერიტორია კომერციული ბინათმშენებლობისათვის. შპს „პ----- ი---ს“ მიენიჭა მენაშენის სტატუსი და მასვე დაევალა ხელშეკრულების გაფორმება ქ. თბილისის მერიასთან.

5.4. ქ. თბილისის მერიის საქალაქო კოლეგიის 1992 წლის 17 სექტემბრის N0--
----- დადგენილებით შპს „პ----- ი---ს“ დაუმაგრდა ქ-----
-----" შ----- არსებული ტერიტორია, ბიზნეს ცენტრის ასაშენებლად. იმავე დადგენილებით შპს „პ----- ი---ს“ დაევალა არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის მთავარ სამმართველოსთან სამშენებლო პასპორტის დაკვეთა ქეთევან წამებულის მოედნის არქიტექტურულ-გეგმარებითი გადაწყვეტისათვის, ასევე ქეთევან წამებულის მოედნის გეგმარებითი კონცეფციის დამუშავების პროექტის დაკვეთა, რომლის ქალაქმშენებლობის საბჭოზე განხილვის შემდეგ განისაზღვრებოდა ბიზნეს ცენტრის ასაშენებლად ტერიტორიის წითელი ხაზები. იმავე დადგენილების მე-5 პუნქტით განისაზღვრა, რომ ერთი წლის განმავლობაში „პ----- ი---სათვის“ დამაგრებული ტერიტორიის აუთვისებლობის შემთხვევაში, დადგენილება ჩაითვლებოდა ძალადაკარგულად.

5.5. ქ. თბილისის მერიის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1995 წლის 5 აგვისტოს N1----- დადგენილებით, შპს „პ----- ი---ს“, როგორც მენაშენეს, მისთვის გამოყოფილ მიწის ნაკვეთებზე, პირველ რიგში ხ-----
ქუჩებს, მდ. მ----- შ----- განთავსებულ ტერიტორიაზე მიენიჭა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საინვესტიციო პროგრამის სტატუსი და დაუდგინდა უპირატესი ხელშეწყობის პირობები 10 წლის ვადით. იმავე უპირატესი ხელშეწყობის პირობების ფარგლებში ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მიწის რესურსების სამმართველოს დაევალა

ხელშეკრულების გაფორმება შპს „პ----- ი---სა“ და მის დამფუძნებელ შპს „რ---სთან“.

5.6. დადგენილია, რომ შპს „პ----- ი---თან“ ხელშეკრულება მითითებულ მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებით არ გაფორმებულა. ასევე უდავო ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენს, რომ შპს „პ----- ი---ს“ მიერ არ მომხდარა აღნიშნული მიწის ნაკვეთების ათვისება.

5.7. 1998-2003 წლებში შპს „პ----- ი---მა“ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქ. თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში განახორციელა საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ქ. თბილისში, ისნის რაიონში მდებარე სამ საკადასტრო ერთეულზე (საკ. კოდი N0-----, N01----- და N0-----).

საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად ამონაწერებში მითითებულია საქართველოს კანონი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ ქ. თბილისის საქალაქო კოლეგიის 1992 წლის 17 სექტემბრის N0----- დადგენილება, თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1989 წლის გადაწყვეტილება N2-----; ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1993 წლის 16 აპრილის N0----- დადგენილება, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1995 წლის 5 აგვისტოს N1----- დადგენილება და ქ. თბილისის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის მიერ დამზადებული მიწის ნაკვეთის გეგმები.

5.8. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 08 აგვისტოს გადაწყვეტილებით (საქმე №3-----) არ დაკმაყოფილდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სარჩელი, ძალაში დარჩა 28.12.1998 წლის N1-----, 14.08.2003 წლის №2----- და 14.08.2003 წლის №2----- გადაწყვეტილებები №0-----, №01----- და №0----- საკადასტრო ერთეულებზე შპს „პ----- ი---ს“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თაობაზე.

5.9. სააპელაციო საჩივრის თანახმად, თბილისის საქალაქო სასამართლომ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში განმარტა, რომ შპს „პ----- ი---ს“ სადავო ქონების საკუთრებაში გადაცემის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენდა „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონი. განსახილველ შემთხვევაში, საწარმოს ქონება გადაეცა სარგებლობაში ქ. თბილისის მერიის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის მიერ 1993 წლის 16 აპრილს მიღებული N0----- დადგენილებით, ხოლო ქ. თბილისის მერიის

მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1995 წლის 5 აგვისტოს N1----- დადგენილებით მიენიჭა 10 წლის ვადით უპირატესი ხელშეწყობის პირობები. მითითებული კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტი კი სწორედ მოცემულ შემთხვევას არეგულირებს და ითვალისწინებს იურიდიული პირისთვის უსასყიდლოდ მიცემული მიწის ნაკვეთების საკუთრებაში გადაცემას.

5.10. სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება, ხოლო მოსარჩელის მიერ სასამართლოში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მესამე ნაწილის შესაბამისად ვერ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურდებოდა სადავო აქტების ბათილად ცნობის საფუძვლები. ამდენად სასამართლომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სარჩელი მიიჩნია უსაფუძვლოდ.

სააპელაციო საჩივრის ავტორი მიიჩნევს, რომ აღნიშნული განმარტებით სასამართლომ დაარღვია სსსკ-ის 105-ე მუხლის მოთხოვნები.

5.11. აპელანტი მიუთითებს, „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, ფიზიკური და იურიდიული პირებისათვის დადგენილი წესით ბინათმშენებლობისათვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთი, რომელიც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით კერძო საკუთრებად არ გამოცხადებულა, უსასყიდლოდ გადადის მათ საკუთრებაში, გარდა იმ მიწის ნაკვეთებისა, რომლებიც გამოყოფილი ჰქონდათ სახელმწიფო უწყებებსა და ორგანიზაციებს საბინაო მშენებლობისათვის.

აპელანტი მიუთითებს ასევე, საქართველოს სსრკ მიწის კოდექსის 38-ე მუხლის მე-2 აბზაცზე, რომლის თანახმად, მიწის ნაკვეთით სარგებლობის უფლება შეიძლება შეწყვეტილიყო მოქალაქის მიერ გამოყოფილი მიწის ზედიზედ ორი წლის განმავლობაში აუთვისებლობის შემთხვევაში. ქ. თბილისის მერიის საქალაქო კოლეგიის 1995 წლის 4 მაისის #03.01.14 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული წესების 4.8 პუნქტის თანახმად სამშენებლო პასპორტის მოქმედების და მიწის ნაკვეთის ათვისების ვადა დიფერენცირებულია და განისაზღვრება 3 თვიდან 2 წლამდე, ხოლო 4.9 პუნქტის თანახმად მიწის ნაკვეთის ამ ვადაში აუთვისებლობის შემთხვევაში იურიდიულ და ფიზიკურ პირს ჩამოერთვა მიწის ნაკვეთი შემდგომში მისი სათანადო გამოყენების მიზნით წინამდებარე წესის მიხედვით.

5.12. აპელანტი აღნიშნავს, სადავო შემთხვევაში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლად ამონაწერში მითითებულია საქართველოს

კანონი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ ქ. თბილისის საქალაქო კოლეგიის 1992 წლის 17 სექტემბრის #0----- დადგენილება, თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1989 წლის გადაწყვეტილება #2-----; ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1993 წლის 16 აპრილის #0----- დადგენილება, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1995 წლის 5 აგვისტოს #1----- დადგენილება და ქ. თბილისის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის მიერ დამზადებული მიწის ნაკვეთის გეგმები.

აღნიშნული დადგენილებების თანახმად შპს „პ----- ი---ს“ მიენიჭა მენაშენის სტატუსი და კომპანიას დაევალა მშენებლობის წარმოება კომერციული ბინათმშენებლობისათვის. თბილისის მერიის საქალაქო კოლეგიის 1992 წლის 17 სექტემბრის #0----- დადგენილების მე-5 პუნქტის თანახმად კი ერთი წლის განმავლობაში „პ----- ი---ს“-სთვის~ დამაგრებული ტერიტორიის აუთვისებლობის შემთხვევაში დადგენილება ჩაითვლებოდა ძალადაკარგულად.

5.13. სააპელაციო საჩივრის თანახმად, უდავო გარემოებას წარმოადგენს რომ სადავო მიწის ნაკვეთები, მიზნობრივი დანიშნულებით მშენებლობისთვის გამოყოფილია 1992 წლიდან თუმცა მშენებლობა დღემდე არ არის ნაწარმოები, შპს „პ----- ი---ს“ მიერ არ მომხდარა სადავო მიწების ათვისება. აღნიშნული დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტაციით (აეროფოტოგადაღებები, გეგმა ნახაზები), ამდენად შპს „პ----- ი---ს“ მიერ არ არის შესრულებული ქ. თბილისის მერიის საქალაქო კოლეგიის 1992 წლის 17 სექტემბრის N0----- და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1995 წლის 5 აგვისტოს N1----- დადგენილებით გათვალისწინებული ვალდებულება.

5.14. აპელანტი ყურადღებას ამახვილებს იმის შესახებ, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, კერძო საკუთრების უფლება ენიჭებათ საქართველოს მოქალაქეს და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიულ პირს იმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც ამ კანონის ამოქმედებამდე მათ მიწით სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთით აქვთ გამოყოფილი.

აპელანტი თვლის, რომ აღნიშნული კანონის ამოქმედების მდგომარეობით

დადგენილებები, რომლის საფუძველზეც განხორციელდა შპს „პ----- ი---- სთვის“ უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემა, ითვლებოდა ძალადაკარგულად ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებებიდან გამომდინარე. ამიტომ აპელანტს მიაჩნია, რომ მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტს უნდა გაეთვალისწინებინა აღნიშნული გარემოება და შპს „პ----- ი----ს“ საკუთრებაში არ უნდა დაერეგისტრირებინა მიწის ნაკვეთები.

5.15. სააპელაციო საჩივრის თანახმად, გარდა აღნიშნულისა საჯარო რეესტრის ამონაწერებში, მაგ. 0----- მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ქ----- შ-----, უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია 1992 წლის დადგენილება, რომლის თანახმად ერთი წლის განმავლობაში ტერიტორიის აუთვისებლობის შემთხვევაში დადგენილება ჩაითვლებოდა ძალადაკარგულად, ხოლო 1995 წლის დადგენილება ეხება აბსოლუტურად სხვა მიწის ნაკვეთს, დადგენილებაში მითითებულია ხ----- მ----- შ----- განთავსებულ ტერიტორიას. მითითებული დადგენილების შინაარსით არ ირკვევა, თუ რა შემხებლობა აქვს აღნიშნულ დადგენილებას NO----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან, რომელიც მდებარეობს ქ----- შ-----.

6. სააპელაციო პალატის მიერ სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები, შეამოწმა სააპელაციო საჩივრის მოტივები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი, შეაფასა სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა და მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

6.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

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

6.3. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

6.4. სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალურ პასუხისმგებლად (იხ. ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, #7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81).

7. სააპელაციო პალატა წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრის მოტივების შემოწმების მიზნით ყურადღებას ამახვილებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებების შესახებ:

7.1. თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის მიერ 1989 წლის 26 ოქტომბერს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება №2----- ინდივიდუალური ამხანაგური ბინათმშენებლობისათვის დ----- შ----- არსებული ტერიტორიის 2----- რაისაბჭოს აღმასკომისათვის დამაგრების შესახებ. (იხ. ტომი 1. ს.ფ. 43-44).

7.2. თბილისის მერიის საქალაქო კოლეგიის 1992 წლის 17 სექტემბრის №0----- დადგენილებით „პ----- ი---ს“ დაუმაგრდა ქ----- შ----- არსებული ტერიტორია, ბიზნეს ცენტრის ასაშენებლად. მითითებული დადგენილების მე-5 პუნქტის მიხედვით, ერთი წლის განმავლობაში „პ----- ი-----“ დამაგრებული ტერიტორიის აუთვისებლობის შემთხვევაში, დადგენილება ჩაითვლებოდა ძალადაკარგულად.(იხ. ტომი 1. ს.ფ. 27).

7.3. შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „პ----- ი---მა“ 1992 წლის 1 ოქტომბერს განცხადებით მიმართა ქ.თბილისის მერიის მუნიციპალიტეტის კაბინეტს და მოითხოვა თბილისის საქალაქო საბჭოს აღმასკომის 1989 წლის 26 ოქტომბრის №2----- გადაწყვეტილებაში ცვლილებების განხორციელება (ტ.1. ს.ფ. 45).

7.4. ქ.თბილისის მერიის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1993 წლის 16 აპრილის №0----- დადგენილებით, დაკმაყოფილდა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „პ----- ი---ს“ მოთხოვნა და მას დაუმაგრდა დ----- შ----- არსებული ამორტიზებული და მწვავე ავარიული სახლებით დაკავებული ტერიტორია კომერციული ბინათმშენებლობისათვის. შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „პ----- ი---ს“ მიენიჭა მენაშენის სტატუსი.(იხ. ტომი 1. ს.ფ. 45).

7.5. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1995 წლის 5 აგვისტოს №1----- დადგენილებით, დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის დამუშავების ავარიული, დრომოჭმული ნაგებობებით დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე თანამედროვე განაშენიანების განხორციელების, მათზე მცხოვრები სოციალურად დაუცველი მოქალაქეების საბინაო პირობების გაუმჯობესების მიზნით შექმნილ შეზღუდულ პასუხისმგებლობის საზოგადოება „პ----- ი---ს“, რომლის დამფუძნებელია შპს „რ---“ და ფიზიკური პირები, მიენიჭა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საინვესტიციო პროგრამის სტატუსი და დაუწესდა უპირატესი ხელშეწყობის პირობები 10 (ათი) წლის განმავლობაში.(იხ. ტომი 1. ს.ფ. 58-60).

7.6. ქ.თბილისის ისნის რაიონის სასამართლოს 1995 წლის 14 დეკემბრის დადგენილებით „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის მე-4 და მე-5 მუხლების თანახმად განხორციელდა საწარმოს-შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება „პ-----ი---ს“ რეგისტრაცია სამეწარმეო რეესტრში.(ტ.1. სფ. 20-21).

7.7. შპს „პ----- ი---მა“ 1998 წლის 28 დეკემბრის №1----- განცხადებით, „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის, სამოქალაქო კოდექსისა და „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის შესაბამისად მოითხოვა საჯარო რეესტრში (საადგილმამულო წიგნში) კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში უკვე არსებული სახელმწიფო საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების მინიჭება მდებარე: ქე-----
----- შ----- და რეგისტრაციის დამადასტურებელი დოკუმენტის გაცემა. (ტ.1. სფ. 17).

7.8. საქმეში არსებული 1998 წლის 28 დეკემბრის №1----- მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით დგინდება, რომ ქ.თბილისი, ი-----
-----“ შ----- მდებარე, დაუზუსტებელი - 4300 კვ.მეტრი და დაზუსტებული - 4378 კვ.მეტრი მიწის ნაკვეთზე აღრიცხულია შპს „პ-----ი---ს“ საკუთრების უფლება.

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონი; ქ.თბილისის მერიის საქალაქო კოლეგიის 1992 წლის 17 სექტემბრის №0----- დადგენილება; ქ.თბილისის არქიტექტურისა და ქალაქის პერსპექტიული განვითარების საქმეთა დეპარტამენტის მიერ 1996 წლის 23 თებერვალს გაცემული მიწის ნაკვეთის გეგმა; ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1995 წლის 5 აგვისტოს №1----- დადგენილება.(იხ. ტომი 1. ს.ფ. 28-30).

7.9. შპს „პ-----ი---მა“ 2003 წლის 14 აგვისტოს №2----- განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის თანახმად მოითხოვა საჯარო რეესტრში (საადგილმამულო წიგნში) მიწისა და უძრავი ქონების რეგისტრაცია, მდებარე: დ-----
. (ტ.1. სფ. 37).

7.10. საქმეში არსებული 2003 წლის 14 აგვისტოს №2----- მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით დგინდება, რომ დ-----
----- მდებარე, დაზუსტებული - 492 კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთზე აღრიცხულია შპს „პ-----ი---ს“ საკუთრების უფლება. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონი; ქ.თბილისის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1989 წლის გადაწყვეტილება №2-----; ქ.თბილისის მერიის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1993 წლის 16 აპრილის №0----- დადგენილება; ქ.თბილისის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის 2001 წლის 31 აგვისტოს მიწის ნაკვეთის გეგმა.(ტ.1. სფ. 49-50).

7.11. საქმეში წარმოდგენილი 2003 წლის 14 აგვისტოს №2----- მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით დგინდება, რომ დ-----
----- მდებარე, დაზუსტებული - 824 კვ.მეტრ მიწის ნაკვეთზე აღრიცხულია შპს „პ-----ი---ს“ საკუთრების უფლება. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონი; ქ.თბილისის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1989 წლის გადაწყვეტილება №2-----; ქ.თბილისის მერიის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1993 წლის 16 აპრილის №0----- დადგენილება; ქ.თბილისის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის 2001 წლის 31 აგვისტოს მიწის ნაკვეთის გეგმა.(იხ. ტომი 1. ს.ფ. 67-68).

7.12. შპს „პ-----ი----ს“ წარმომადგენელმა 2014 წლის 31 ოქტომბერს, განცხადებით მიმართა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, მდებარე: ქ.თბილისი, დ-----
-----, რომელსაც თან დაურთო საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. (ტ.1. სფ. 162).

7.13. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2014 წლის 04 ნოემბერს მიღებული იქნა №8----- გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, ვინაიდან წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით იცვლება რეგისტრირებული ნაკვეთის (საკ. კოდი: 0-----) კონფიგურაცია. ვინაიდან მიწის ნაკვეთის პირველადი რეგისტრაცია განხორციელებული იყო ქ.თბილისის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის მიერ 2001 წლის 31 აგვისტოს გაცემული მიწის ნაკვეთის გეგმის საფუძველზე, მიწის ნაკვეთის გეგმით დადგენილი საზღვრების შესაცვლელად საჭირო იყო თბილისის არქიტექტურის სამსახურიდან წარდგენილიყო სათანადო დოკუმენტი. (ტ.1. სფ. 16-).

7.14. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2014 წლის 17 ნოემბერს კი მიღებული იქნა №8----- გადაწყვეტილება შპს "პ-----ი----ს" 2014 წლის 31 ოქტომბრის განცხადებაში მითითებული მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ.(ტ.1. სფ. 174).

7.15. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დასტურდება, რომ ქალაქი თბილისი, დ----- არსებული უძრავი ქონება, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობით: 823.00კვ.მეტრი, ნაკვეთის წინა ნომერი: 6-; საკადასტრო კოდი: №0-----, 2003 წლის 14 აგვისტოდან საკუთრებით უფლებით აღრიცხულია შპს „პ-----ი----ს“ სახელზე. უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტია: „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონი; ქ.თბილისის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1989 წლის გადაწყვეტილება №2-----; ქ.თბილისის მერიის მუნიციპალიტეტის კაბინეტის 1993 წლის 16 აპრილის №0----- დადგენილება; ქ.თბილისის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის 2001 წლის 31 აგვისტოს მიწის ნაკვეთის გეგმა.(იხ. ტომი 1. ს.ფ. 175-176).

8.1. სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სადავო პერიოდში მოქმედი

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, სააღრიცხვო ბარათი არის სარეგისტრაციო ფურცელი, რომელიც დგება თითოეული მიწის ნაკვეთზე და მოიცავს ინფორმაციას ამ ნაკვეთის და მასზე არსებული სხვა უძრავი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობისა და საზღვრების შესახებ, აგრეთვე რეგისტრირებული უფლებების ობიექტების გეგმას; ხოლო იმავე კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, რეგისტრაციის მიზნით საქართველოს ტერიტორია იყოფა რეგისტრაციის ზონებად (ძირითადი ადმინისტრაციული რაიონებისა და მსხვილი ქალაქების მიხედვით), ხოლო თითოეული რეგისტრაციის ზონა იყოფა სექტორებად (ძირითადი საკრებულოებისა და ქალაქების რაიონების მიხედვით), სექტორი-კვატალებად, კვარტალი კი- ნაკვეთებად. იმავე მუხლის მე-6 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად კი რეგისტრატურაში ხდება მიწის და მასთან დაკავშირებული უძრავი ქონების რეგისტრაცია.

8.2. სააპელაციო პალატა მოცემულ შემთხვევაში ხელმძღვანელობს ასევე სადავო პერიოდში მოქმედი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი წინადადებით, რომლის თანახმად, საქართველოში მიწის და სხვა უძრავი ქონების რეგისტრაციას ხელმძღვანელობს მთავარი რეგისტრატორი. სააპელაციო პალატა მიუთითებს ასევე სადავო პერიოდში მოქმედი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-17 მუხლის პირველ პუნქტზე, რომლის თანახმად, მიწის და სხვა უძრავი ქონების პირველადი რეგისტრაცია ხდება სარეგისტრაციო ბარათის შედგენით ამ კანონისა და ყველა იმ სხვა ნორმატიული აქტის მოთხოვნათა შესაბამისად, რომლებიც განისაზღვრება ამ ქონების უფლებრივი და ვალდებულებითი დატვირთვა. იმავე კანონის მე-7 მუხლის პირველი პუნქტის მეორე წინადადებაში კი მითითებულია, სააღრიცხვო ბარათზე მოცემული ჩანაწერები არის ამ ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითადი იურიდიული საფუძველი.

8.3. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონზე (სადავო პერიოდში მოქმედი კანონი), რომლის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმადაც, ეს კანონი აწესრიგებს ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებულ სახელმწიფო საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების მინიჭებასთან დაკავშირებულ საკითხებს. იმავე კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, კერძო საკუთრების უფლება ენიჭებათ საქართველოს მოქალაქეს და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებულ კერძო სამართლის იურიდიულ პირს იმ არასასოფლო-

სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც ამ კანონის ამოქმედებამდე მათ მიწით სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთით აქვთ გამოყოფილი. ამ მიწის ნაკვეთებზე ვრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთებისათვის გათვალისწინებული წესები.

8.4. სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე კერძო საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის განმცხადებელი სარეგისტრაციო სამსახურს წარუდგენს შემდეგ დოკუმენტებს: ა) განცხადებას; ბ) მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელ საბუთს; გ) კერძო საკუთრების უფლების მისანიჭებელ მიწის ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელ საბუთს; დ) საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრული მიწის გადასახადისა და ამ კანონით დადგენილი ერთჯერადი საზღაურის გადახდის დამადასტურებელ საბუთს; ე) კერძო სამართლის იურიდიული პირის რეგისტრაციის შესახებ სასამართლოს გადაწყვეტილების ასლს, ხოლო იმავე კანონის პირველი მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტი განმარტავს მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი საბუთის დეფინიციას, კერძოდ, მიწით სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი საბუთი არის ამ კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით რომელიმე შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა ან სათანადო წესით მათი დამოწმებული ასლი.

8.5. სააპელაციო პალატა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მეორე ნაწილის საფუძველზე ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების ერთობლიობაში და ყოველმხრივ შემოწმება-შეფასების შედეგად თვლის, რომ განსახილველ შემთხვევაში არსებობდა კანონიერი საფუძველი სადავო უძრავი ქონების რეგისტრაციის თაობაზე.

9.1. სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიამ მოცემულ საქმეზე სწორად გამოიყენა ასევე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის თანახმად, სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა. იმავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, ხანდაზმულობის საერთო ვადა შეადგენს ათ წელს; ასევე იმავე კოდექსის 130-ე მუხლი, ამ ნორმის თანახმად ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა

შექცეო უფლების დარღვევის შესახებ.

9.2. სააპელაციო პალატა თვლის, ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიამ ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმების საფუძველზე სწორად მიუთითა შემდეგი: ვინაიდან მოსარჩელემ სასარჩელო განცხადებით პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიმართა 2015 წლის 15 იანვარს, მის სასარჩელო მოთხოვნას კი წარმოადგენდა მიწის მართვის დეპარტამენტის მიერ 1998 წლის 28 დეკემბერს განხორციელებული №1----- ჩანაწერის (№0----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ), მიწის მართვის დეპარტამენტის მიერ 2003 წლის 14 აგვისტოს განხორციელებული №2----- ჩანაწერის (№01----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ) და მიწის მართვის დეპარტამენტის მიერ 2003 წლის 14 აგვისტოს განხორციელებული №2----- ჩანაწერის (№0----- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ) ბათილად ცნობა, ამიტომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემიდან სასამართლოში სარჩელის შეტანამდე ხანდაზმულობის საერთო ათწლიანი ვადის გასვლის გამო სარჩელი ხანდაზმულია.

10. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ კანონიერად გამოიკვლია საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და შესაბამისად სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ, რის გამოც არ არსებობს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე მუხლით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. არ დაკმაყოფილდეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივარი.
2. უცვლელი დარჩეს მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 03 თებერვლის გადაწყვეტილება.
3. სააპელაციო პალატის განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში, (თბილისი, ძმ. ზუბალაშვილების ქ.#32) დასაბუთებული განჩინების ასლის

მხარისათვის გადაცემის მომენტიდან ოცდაერთი დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ.#7ა).

მოსამართლე

მარიამ ცისკაძე