



## გ ა დ ა ო რ ა ტ ი ა საქართველოს სახელით

საქმე N3/1069-18  
წელი

28 სექტემბერი, 2018

ქ.

თბილისი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა  
კოლეგია**

**მოსამართლე ანა ჩხეტია**

**სხდომის მდივანი მამუკა გიორგანაშვილი**

**მოსარჩელე** - ჯ-----ი

წარმომადგენლები - ქ-----ი, მ-----ი, მ-----ე

**მოპასუხე** - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული  
თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების  
კომისია

წარმომადგენელი - ბ-----ე

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

**აღწერილობითი ნაწილი**

### **1. სასარჩელო მოთხოვნა**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად  
დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის  
3 იანვრის №5- განკარგულების ბათილად ცნობა და მოპასუხისათვის ახალი  
აქტის გამოცემის დავალება, რომლითაც ქალაქ თბილისში, მ-----ში, ა-----ა 1-  
ის მიმდებარე 1796 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე აღიარებული იქნება ჯ-----ის  
საკუთრების უფლება.

### **2. მოპასუხის პოზიცია**

მოპასუხის წარმომადგენელმა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა  
მოითხოვა მის უსაფუძვლობაზე მითითებით.

### 3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

**3.1.** 2016 წლის 17 აგვისტოს ჯ-----მა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა, რომლითაც ქალაქ თბილისში, მ-----ში, ა-----ა 1-ის მიმდებარე 1796 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა. განცხადებასთან ერთად საჯარო რეესტრს დაინტერესებული პირის პირადობის მოწმობის ასლი, სუბსიდირების პროექტი, განმცხადებლის თანხმობა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკითხის განხილვის მიზნით განცხადების აღიარების კომისიისთვის გადაგზავნასთან დაკავშირებით, თანხმობა მედიატორის დანიშვნის თაობაზე, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი და მოწმეთა ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება წარედგინა.

მტკიცებულება: განცხადება, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, მოწმეების განცხადება (ს.ფ. 84, 86-87, 18-19).

**3.2.** საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 22 აგვისტოს N2-----წერილით ჯ-----ის 2016 წლის 17 აგვისტოს განცხადება განსახილველად ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გადაეგზავნა.

მტკიცებულება: წერილი (ს.ფ. 79).

**3.3.** ჯ-----ის განცხადება ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით დასკვნის მისაღებად კომისიამ სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს გადაუგზავნა. პასუხად, აღნიშნული სამსახურის 2017 წლის 3 ოქტომბრის წერილით კომისიას ეცნობა, რომ ჯ-----ის განცხადებით მითითებული, ქალაქ თბილისში, მ-----ი, ა-----ა 1-ის მიმდებარედ 1796 კვ.მ მიწის ნაკვეთი დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით სარეკრეაციო ზონაში (რზ-2) იყო მოქცეული.

მტკიცებულება: წერილი (ს.ფ. 77-78).

**3.4.** ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 1 ნოემბრის N636 სხდომაზე მიღებული გადაწყვეტილებით ჯ-----ს უარი ეთქვა ქალაქ თბილისში, მ-----ი, ა-----ა 1-ის მიმდებარე 1796 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე. აღნიშნული გადაწყვეტილების მიხედვით, ამავე კომისიის 2018 წლის 3 იანვრის N5-განკარგულებით ჯ-----ს უარი ეთქვა ქალაქ თბილისში, მ-----ი, ა-----ა 1-ის მიმდებარედ 1796 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების

აღიარებაზე იმ საფუძვლით, რომ არ დასტურდებოდა ჯ-----ის მიერ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის არსებობის ფაქტი, არამედ მასზე განთავსებული იყო დროებითი ხის ნაგებობა, რაც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მიხედვით არ წარმოადგენდა საკუთრების აღიარების მოთხოვნის საფუძველს.

მტკიცებულება: 2018 წლის 3 იანვრის №5- განკარგულება (ს.ფ. 21-22).

**3.5.** საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას არ ჰქონდა საფუძველი, დაედგინა ქალაქ თბილისში, მ-----ი, ა-----ა 1-ის მიმდებარე 1796 კვ.მ მიწის ნაკვეთის 2007 წლის ივლისამდე ჯ-----ის მიერ თვითნებურად დაკავებისა და შესაბამისი დროიდან ამ ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის არსებობის ფაქტი.

მითითებული გარემოების დასადასტურებლად ჯ-----მა კომისიას საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და მოწმეების განცხადება წარუდგინა (ს.ფ. 16-19). მოწმეთა განცხადების მიხედვით, ჯ-----ი ა-----ა 1-ის მიმდებარე 1796 კვ.მ მიწის ნაკვეთს და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობას 1998 წლიდან ფლობს, თუმცა, საქმეზე დართული 2010 წლის მდგომარეობის ამსახველი ორთოფოტოს მიხედვით, ჯ-----ის მიერ აზომვითი ნახაზით მითითებულ მიწის ნაკვეთზე 2010 წელს ნაგებობა არ არსებობდა (ს.ფ. 114). ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ჯ-----ის მიერ კომისიისათვის წარდგენილი მოწმეთა განცხადება ვერ იქნება მიჩნეული იმ გარემოების დამადასტურებელ მტკიცებულებად, რომ ჯ-----ის მიერ დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე 2007 წლიდან არსებობს ნაგებობა.

## **სამოტივაციო ნაწილი**

### **4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

### **5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა**

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი, "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონი.

## 6. სამართლებრივი შეფასება

ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტი - ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს, ასევე, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ (ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტი), ბათილია, თუ ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები (ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60<sup>1</sup> მუხლი). სასამართლო გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ იგი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას (ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილი).

მოცემულ შემთხვევაში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასების შედეგად სასამართლომ შეამოწმა რა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 3 იანვრის №5-განკარგულების კანონიერება, მიიჩნევს, რომ არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი შემდეგ გარემოებათა გამო:

მითითებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის შინაარსიდან გამომდინარე, მისი კანონიერების საკითხის გადაწყვეტისათვის უნდა იქნეს შეფასებული, გააჩნდა თუ არა მოპასუხეს მოსარჩელისათვის მის მიერ მითითებულ მიწის ნაკვეთზე მისი საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი.

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისებისა და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობის მიზნით „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონმა (მიღებულია 2007 წლის 11 ივლისს) კერძო პირების მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთების მათ საკუთრებაში გადაცემის შესაძლებლობა და მისი რეალიზების ძირითადი პირობები დაადგინა.

დასახელებული კანონის მიხედვით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილება შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს გააჩნია, რომელიც ამ

უფლებამოსილებას კომისიის მეშვეობით ახორციელებს, კომისია კი თავის ფუნქციებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით განსაზღვრული წესით ასრულებს („ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-4 მუხლი).

ამავე კანონით, მისი მიზნებისათვის, განისაზღვრა, თუ რა მიიჩნევა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთად და ვინ წარმოადგენს მასზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნაზე დაინტერესებულ პირს. კერძოდ:

- თვითნებურად დაკავებულ მიწად მიიჩნევა 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 მომენტიდან მისი სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული (კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტი);

- დაინტერესებული პირი არის ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაიკავა მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), აგრეთვე კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან მისი უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებულით ან დანგრეულით) ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ასევე ის ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო

დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება (კანონის მე-2 მუხლის „ე“ პუნქტი).

თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასასაბუთებლად კომპეტენტური კომისიისათვის დაინტერესებული პირის მიერ შესაბამისი განცხადებით მიმართვისას კანონი შემდეგი დოკუმენტების წარდგენის საჭიროებას ითვალისწინებს:

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 („ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-5<sup>1</sup>-ე მუხლის 1-ლი და მე-3 პუნქტები).

ამავე კანონის მიხედვით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას კომისიამ უნდა გაითვალისწინოს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან („ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-5<sup>1</sup>-ე მუხლის მე-2 პუნქტი). საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება თვითნებურად დაკავებული რეკრეაციული დანიშნულების პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი და სხვა ტერიტორია, გარდა საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით განსაზღვრული საქართველოს კურორტების, საკურორტო ადგილების, სამთო-სათხილამურო ცენტრებისა და შავი ზღვის სანაპიროს სარეკრეაციო ტერიტორიის სტატუსის მქონე ტერიტორიებისა (კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტი).

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-5<sup>1</sup>-ე მუხლის მე-7 პუნქტის მიხედვით, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს ამ კანონით

განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი.

დასახელებული ნორმებიდან და დადგენილი გარემოებებიდან გამომდინარე, ჯ-----ის მიერ მითითებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას გამორიცხავდა ის გარემოება, რომ მიწის ნაკვეთი ექცეოდა სარეკრიაციო ზონაში. ამასთან, ჯ-----ის მიერ კომისიისათვის წარდგენილი განცხადებით არ დასტურდებოდა, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი 2007 წლის მდგომარეობით იყო თვითნებურად დაკავებული მასზე ნაგებობის ფლობით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 3 იანვრის №5- განკარგულებით მართლზომიერად იქნა უარყოფილი ჯ-----ის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე, რის გამოც არ არსებობს დასახელებული აქტის ბათილად ცნობის და მოპასუხისათვის ახალი აქტის გამოცემის დავალების საფუძველი.

## **7. საპროცესო ხარჯები**

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

განსახილველ შემთხვევაში, სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულება მოსარჩელეს შესრულებული აქვს სარჩელის წარდგენის ეტაპზე - საქმეს ერთვის 100 ლარის ოდენობით ბაჟის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი (ს.ფ. 36-37).

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, 22-ე, 23-ე, 32-ე, 33-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე და 369-ე მუხლებით და

### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:**

1. ჯ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია მოსარჩელის მიერ;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მისი მხარისათვის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე ქ.თბილისში, გრ. რობაქიძის გამზირი N7ა) თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მდებარე ქ.თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანი,

მე-12 კმ, N6) სააპელაციო საჩივრის წარდგენის გზით.

**მოსამართლე**

**ანა ჩხეტია**