



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე N3/3205-18

30 აგ-----, 2018

წელი

ქ.

თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა

კოლეგია

მოსამართლე ანა ჩხეტია

სხდომის მდივანი მამუკა გიორგანაშვილი

მოსარჩელე - მ-----ე

წარმომადგენლები - ს-----ი, ო-----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 (სარჩელი, ტომი 1, ს.ფ. 2-25; 2018 წლის 1- აგ-----ს სასამართლო სხდომის ოქმი, 14:04:17):

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 1-თებერვლის N64- სხდომაზე 41-ე საკითხზე მიღებული გადაწყვეტილებისა და ამავე კომისიის 2018 წლის 22 მარტის N41- განკარგულების ბათილად ცნობა და მოპასუხისათვის ახალი აქტის გამოცემის დავალება, რომლითაც ქალაქ თბილისში, ნ-----ის მე-2 მ/რ, მე-5 კვ, მე-5 კორპუსის მიმდებარე 612 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე აღიარებული იქნება მ-----ის საკუთრების უფლება.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხის წარმომადგენელმა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა მის უსაფუძვლობაზე მითითებით.

3. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. 2016 წლის 23 მაისს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას წარედგინა მ-----ის განცხადება ქალაქ თბილისში, ნ-----ის მე-2 მ/რ, მე-5 კვ, მე-5 კორპუსის მიმდებარე 612 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით. ქალაქ თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 23 ივნისის გადაწყვეტილებით (ოქმი №5-1) მ-----ის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა. განმცხადებელს განემარტა, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის სიმცირიდან და დანიშნულებიდან გამომდინარე, ის წარმოადგენდა დროებით ნაგებობას, რის გამოც აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე განმცხადებლის საკუთრების უფლების აღიარება ეწინააღმდეგებოდა მოქმედ კანონმდებლობას.

მტკიცებულება: განცხადება, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ორთოფოტო-გეგმა (ტომი 1, ს.ფ. 68, 62-63, 61); საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 23 ივნისის N5-1 სხდომის ოქმი (ტომი 1, ს.ფ. 69-73); თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 6 სექტემბრის გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 256-281).

3.2. მ-----ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში ქალაქ თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 23 ივნისის გადაწყვეტილების (ოქმი №5-1) ბათილად ცნობის მოთხოვნით მ-----ემ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას სარჩელით მომართა. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 23 თებერვლის გადაწყვეტილებით (საქმე N3/6----16) მ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაზედაც მ-----ემ სააპელაციო საჩივარი წარადგინა. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 6 სექტემბრის გადაწყვეტილებით (საქმე N3ბ/1-84-17) სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 23 თებერვლის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც მ-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ქალაქ თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 23 ივნისის გადაწყვეტილება მ-----ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის

თქმის ნაწილში (ოქმი №5-1, მე-16 საკითხი) ბათილად იქნას ცნობილი და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დაევალა.

მტკიცებულება: N3/6---16 ადმინისტრაციული საქმის მასალები (ტომი 1, ს.ფ. 28-197); თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 23 თებერვლის გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 161-169); თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 6 სექტემბრის გადაწყვეტილება (ტომი 1, ს.ფ. 256-281).

3.3. კანონიერ ძალაში შესული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 6 სექტემბრის გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება. აღნიშნული წარმოების ფარგლებში მ-----ემ კომისიას წარუდგინა:

- სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს N0----- დასკვნა, რომლის მიხედვით, ქალაქ თბილისში, ნ-----ის ფერდობზე, მე-2 მ/რ-ში, მე-5 კვ N5 კორპუსის მიმდებარე, მ-----ის მიერ დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობა გაბარიტული ზომებით 2X1,5, სიმაღლით 1,3მ, მიეკუთვნება კაპიტალურ ნაგებობას;

- შპს „ე-----ი 201--ის“ 2016 წლის 16 მაისის დასკვნა, რომლის მიხედვით, ქალაქ თბილისში, ნ-----ის მე-2 მ/რ, მე-5 კვ, მე-5 კორპუსის მიმდებარე ტერიტორიაზე განთავსებული შენობის და ტერიტორიის შემომხლუდავი ლითონის მავთულბადის ღობის ვიზუალური დაკვირვებით, ლითონის და ბეტონის კონსტრუქციების ხანმედეგობის მაჩვენებლების შესწავლით და მესაკუთრის მიერ წარდგენილ დოკუმენტაციაზე, მათ შორის, ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2008 წლის 30 ოქტომბერს მომზადებული ბოტანიკური ექსპერტიზის დასკვნაზე დაყრდნობით, დადგინდა, რომ შენობის ხანდაზმულობის ასაკი იყო 1--1- წელი, შესაბამისად აღნიშნულ ტერიტორიაზე შენობა სავარაუდოდ აშენდა 2006 წელს;

- მეზობლების - თბილისში, შა---ა ნ-----ის მე-2 მ/რ, მე-5 კვ N5 კორპუსში მცხოვრები მ-----იას, ლ-----ისა და დ-----ის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება, რომლის მიხედვით, მ-----ე ნ-----ის მე-2 მ/რ, მე-5 კვ, მე-5 კორპუსის მიმდებარე მიწის ნაკვეთს ფლობს 1990 წლიდან და დასახელებული პირების თანახმანი არიან, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე აღირიცხოს მ-----ის საკუთრების უფლება.

მტკიცებულება: განცხადება (ტომი 2, ს.ფ. 4-); შპს „ე-----ი 201--ის“ 2016 წლის 16 მაისის დასკვნა (ტომი 2, ს.ფ. 46-55); მეზობლების განცხადება (ტომი 2, ს.ფ. 56-

57); სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექპერტიზის ეროვნული ბიუროს N0----- დასკვნა (ტომი 2, ს.ფ. 64-70).

3.4. კანონიერ ძალაში შესული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 6 სექტემბრის გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით დაწყებული წარმოების ფარგლებში ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულმა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების 2018 წლის 31 იანვარს კომისიამ მ-----ის განცხადებით მითითებული მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერება ჩაატარა. ადგილზე დათვალიერების ოქმის მიხედვით, მიწის ნაკვეთზე დგას ერთი კაპიტალური ნაგებობა, მიწის ნაკვეთს მიეწოდება წყალი და იგი შემოღობილია მავთულბადით, რაც ქმნის ერთიან სივრცეს.

მტკიცებულება: 2018 წლის 31 იანვრის N638 ადგილზე დათვალიერების ოქმი, ფოტოები (ტომი 2, ს.ფ. 71, 72-86).

3.5. მ-----ის განცხადებაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2018 წლის 1- თებერვლის სხდომაზე იმსჯელა. საქმის განხილვის პროცესში შეკითხვები დაესვა შპს „ე-----ი 201--ის“ 2016 წლის 16 მაისის დასკვნის ავტორს - მ-----ეს, რომელმაც განმარტა, რომ მისი დასკვნა შენობის ხანდაზმულობის თაობაზე ემყარება მხარის მიერ წარდგენილ დოკუმენტაციას, შენობის ვიზუალურ დათვალიერებას და მოწმეთა ჩვენებებს. ამავე სხდომაზე მ-----ემ განმარტა, რომ ნაგებობა 2006 წლის შემოდგომაზე ააშენა, თუმცა, აღნიშნული გარემოება, არსებული მტკიცებულებების შეფასების საფუძველზე, კომისიამ არ მიიჩნია დადასტურებულად. შესაბამისად, მიღებული გადაწყვეტილებით მ-----ეს უარი ეთქვა ქალაქ თბილისში, ნ-----ის ფერდობზე, მე-2 მ/რ-ში, მე-5 კვ N5 კორპუსის მიმდებარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე. აღნიშნული გადაწყვეტილების მიხედვით, თბილისის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 22 მარტის N41- განკარგულებით მ-----ეს უარი ეთქვა ქალაქ თბილისში, ნ-----ის ფერდობზე, მე-2 მ/რ-ში, მე-5 კვ N5 კორპუსის მიმდებარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე. მითითებული განკარგულებით მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველად, ასევე, დასახელდა, რომ მ-----ის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი მოქცეული იყო თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად დარეგისტრირებული, N01.---01.---307 მიწის ნაკვეთის საზღვრებში და კვეთდა ამხანაგობა „ნ-----ის პლატო 601-ის“ კუთვნილი, N01.---01.---268 მიწის ნაკვეთს.

მტკიცებულება: საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 1- თებერვლის N64- სხდომის ოქმი (ტომი 1, ს.ფ. 300-307); საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 22 მარტის N41- განკარგულება (ტომი 2, ს.ფ. 198-202).

3.6. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ქალაქ თბილისში, ნ-----ის

ფერდობზე, მე-2 მ/რ-ში, მე-5 კვ N5 კორპუსის მიმდებარე, შპს „ბ----+“-ის მიერ 201-წლის 16 თებერვლის საკადასტრო აზომვითი ნახაზით მითითებულ მიწის ნაკვეთს მ-----ე ფლობდა 2006 წლის მდგომარეობით და შემდგომ პერიოდში, 2006 წელს მან მითითებულ ნაკვეთზე ააშენა კაპიტალური, არასაცხოვრებელი დანიშნულების ნაგებობა.

აღნიშნული გარემოება დასტურდება მ-----ის განმარტების, მოწმეთა განცხადების, შპს „ე-----ი 201--ის“ 2016 წლის 16 მაისის დასკვნისა და სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს N0----- დასკვნის, ასევე, ადგილზე დათვალიერების ოქმისა და ფოტოსურათების (სარჩელი - ტომი 1, ს.ფ. 2-25, მოწმეთა განცხადება - ტომი 2, ს.ფ. 21-22, ექსპერტიზის დაკვნები - ტომი 2, ს.ფ. 46-55, 64-70, ადგილზე დათვალიერების ოქმი, ფოტოსურათები - ტომი 2, ს.ფ. 71, 72-86) ერთობლივი შეფასებით. ასევე, 201- და 2014 წლების მდგომარეობის ამსახველი ორთოფოტოების მიხედვით, ამ დროისთვის მიწის ნაკვეთზე არსებობდა ნაგებობა, რომელიც შპს „ბ----+“-ის მიერ 201- წლის 16 თებერვლის საკადასტრო აზომვითი ნახაზზე დაფიქსირებული (ორთოფოტოები - ტომი 1, ს.ფ. 25-, 252). ჩამოთვლილი მტკიცებულებების სარწმუნოების გამომრიცხველი მტკიცებულებები მოპასუხე კომისიის მიერ საქმის განხილვის პროცესში გამოვლენილი არ ყოფილა. მოპასუხის პოზიცია ძირითადად ემყარება შპს „ე-----ი 201--ის“ 2016 წლის 16 მაისის დასკვნის კრიტიკას და მტკიცებას მასზე, რომ ნაგებობის ზუსტი ხანდაზმულობის დადგენის მეთოდი არ არსებობს. სასამართლო მიიჩნევს, რომ ამგვარი მიდგომით დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებების უპირობო უარყოფა აზრს უკარგავს მის შესაძლებლობას, წარადგინოს განმარტებები და მოწმეთა ჩვენებები, რაც ამ სახის საქმეებზე, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტის დამდგენი ძირითადი მტკიცებულებაა. შესაბამისად, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაინტერესებული პირის განმარტებისა და მოწმეთა ჩვენებების მტკიცებულებად მიუღებლობა მხოლოდ მათი სარწმუნოების გამაქარწლებელ გარემოებებისა თუ მტკიცებულებებზე მითითებით შეუძლია, ამგვარ დასაბუთებას კი მისი პოზიციას არ გააჩნია. ამდენად, ცხადია, რომ სადავო გადაწყვეტილების მიღებისას კომისიამ არასწორად გამოიკვლია და შეაფასა მის ხელთ არსებული მტკიცებულებები, რამაც საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი გარემოების არასწორად დადგენა განაპირობა.

3.7. სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 22 ივნისის წერილის თანახმად, ქალაქ თბილისში, ნ-----ის მე-2 მ/რ, მე-5 კვ, მე-5 კორპუსის მიმდებარედ, 612 კვ.მ მიწის ნაკვეთი დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეულია

საცხოვრებელ (სზ-6) ზონაში, ასევე, მოქცეულია თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად დარეგისტრირებული, N01.---01.----307 მიწის ნაკვეთის საზღვრებში და კვეთს ამხანაგობა „ნ-----ის პლატო 601-ის“ კუთვნილი, N01.---01.----268 მიწის ნაკვეთს.

მტკიცებულება: სიტუაციური ნახაზი (ტომი 1, ს.ფ. 328, 329, 330); საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ტომი 1, ს.ფ. 322-323, 338-339).

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმების შედეგად სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი 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-60¹ 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 მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების

კომისიის 2018 წლის 1- თებერვლის N64- სხდომაზე 41-ე საკითხზე მიღებული გადაწყვეტილების და ამავე კომისიის 2018 წლის 22 მარტის N41- განკარგულების კანონიერება, მიიჩნევს, რომ არსებობს მათი ბათილად ცნობის საფუძველი შემდეგ გარემოებათა გამო:

სადავო აქტების შინაარსიდან გამომდინარე, მათი შეფასებისათვის უნდა იქნეს გარკვეული, გააჩნდა თუ არა მოპასუხეს მოსარჩელისათვის მის მიერ მითითებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის 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 თვითნებურად 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 თვითმმართველობის წარმომადგენლობით ორგანოს მიენიჭა, რომელიც ამ უფლებამოსილებას კომისიის მეშვეობით ახორციელებდა, კომისია კი თავის ფუნქციებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით განსაზღვრული წესით ასრულებდა. კანონში 2016 წლის ივნისში განხორციელებული ცვლილებების შემდეგ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია და მითითებული კომისია წარმოადგენს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობით ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის უფლებამონაცვლეს („ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-4 მუხლი, 7⁶ მუხლი).

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

- თვითნებურად დაკავებულ მიწად მიიჩნევა ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი,

რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან მომდინარეობს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა (კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტი);

- დაინტერესებული პირი არის ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლობიერად 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 მართლობიერ 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 მართლობიერად 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-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-ე მუხლის მე-2 პუნქტი).

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-5-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.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილი გარემოებებიდან გამომდინარე, სადავო აქტებით მოსარჩელის უფლება საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარყოფილ იქნა არსებული მტკიცებულებების დაუსაბუთებელი მიუღებლობითა და საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების არასწორად დადგენით. სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ ქალაქ თბილისში, ნ-----ის ფერდობზე, მე-2 მ/რ-ში, მე-5 კვ N5 კორპუსის მიმდებარე, შპს „ბ----+“-ის“ მიერ 201-წლის 16 თებერვლის საკადასტრო აზომვითი ნახაზით მითითებულ მიწის ნაკვეთს მ-----ე ფლობდა 2006 წლის მდგომარეობით და შემდგომ პერიოდში, მან 2006 წელს მითითებულ ნაკვეთზე ააშენა კაპიტალური, არასაცხოვრებელი დანიშნულების ნაგებობა (პუნქტი 3.6). ამდენად, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ჰქონდა საფუძველი, მ-----ის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე დაეკმაყოფილებინა მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილზე, რომელიც არ ფარავდა მომიჯნავე, კერძო საკუთრებაში არსებულ,

N01.---01.---268 მიწის ნაკვეთს. სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღნიშნული დასკვნის მართლზომიერებას არ გამოორიცხავს მიწის ნაკვეთის თვითმმართველი ქალაქი თბილისის საკუთრებად რეგისტრაციის ფაქტი. ამ მხრივ უნდა აღინიშნოს, საკუთრების უფლების აღიარებით ხორციელდება კერძო პირთათვის კანონით მინიჭებული უფლების - თვითნებურად დაკავებულ მიწებზე საკუთრების აღიარების უფლების რეალიზება და არა მუნიციპალიტეტის მიერ ქონების განკარგვა. კანონით გარანტირებული უფლების დადგენისას - კერძო პირის საკუთრების უფლების აღიარებისას მუნიციპალიტეტს წარმოეშობა ვალდებულება, მასთან შესაბამისობაში მოიყვანოს თავისი ქონება ან დაასაბუთოს ამის დაუშვებლობა კომპეტენტური ორგანოების, კომისიებისა თუ საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქონების მართვის სააგენტოს მეშვეობით. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ გადაწყვეტილების მიხედვით სსიპ ქონების მართვის სააგენტო ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის გადაწყვეტილებების საფუძველზე ახორციელებს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმებას და უძრავი ქონების საზღვრების ცვლილება-კორექტირებას (ფართობის შემცირებით), თანახმად ქ.თბილისის საკრებულოს 2018 წლის 16 თებერვლის N13-42 დადგენილებით დამტკიცებული სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს დებულებისა (მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი).

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გასაჩივრებული აქტებით მოსარჩელეს საქმის გარემოებათა არასწორად შეფასების შედეგად და კანონის არასწორი გამოყენებით ეთქვა რა უარი მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი შესაბამისი გადაწყვეტილება და მოპასუხეს უნდა დაევალოს გამოსცეს ახალი აქტი მ-----ის საკუთრების აღიარების თაობაზე მ-----ის მფლობელობაში არსებულ, ქალაქ თბილისში, ნ-----ის მე-2 მ/რ, მე-5 კვ, მე-5 კორპუსის მიმდებარე, შპს „ბ----+“-ის მიერ 201- წლის 16 თებერვალს მომზადებული აზომვითი ნახაზით (ტომი 2, ს.ფ. 60-61) მითითებული მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილზე, რომელიც არ კვეთს N01.-----268 საკადასტრო ერთეულს.

7. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელისათვის გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 1-0 ლარის ოდენობით (ს.ფ 44-4-).

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 1-0 ლარის ანაზღაურება.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-9, მე-12, 22-ე, 23-ე, 32-ე, 33-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 53-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. მ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 1- თებერვლის N64- სხდომაზე 41-ე საკითხზე მიღებული გადაწყვეტილება და ამავე კომისიის 2018 წლის 22 მარტის N41- განკარგულება და მოპასუხეს დაევალოს, გამოსცეს ახალი აქტი მ-----ის საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე მ-----ის მფლობელობაში არსებულ, ქალაქ თბილისში, ნ-----ის მე-2 მ/რ, მე-5 კვ, მე-5 კორპუსის მიმდებარე, შპს“ბ----+“-ის მიერ 201- წლის 16 თებერვალს მომზადებული აზომვითი ნახაზით მითითებული მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილზე, რომელიც არ კვეთს N01.---01.---268 საკადასტრო ერთეულს;
3. ქ.თბილისის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას მ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელისათვის გადახდილი ბაჟის ანაზღაურება 1-0 ლარის ოდენობით;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მისი 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