



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით
შ ე ს ა ვ ა ლ ი

30 მაისი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - გელა ბადრიაშვილი

სხდომის მდივანი - ნინო პაპინაშვილი

აპელანტი (მოსარჩელე) - ი-----ი

წარმომადგენელი - თ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების
აღიარების კომისია

წარმომადგენელი - ბ-----

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა და ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტის გამოცემის დავალება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 3 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

სასარჩელო მოთხოვნა

ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული
თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების კომისიის 2018 წლის
10 აპრილის N511 განკარგულება.

დაევალოს მოპასუხეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა,
ქ. თბილისში, გ----- ქუჩა N23 (ყოფილი ლ----- ქუჩის მიმდებარედ) საერთო
ფართობი 415 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, მოსარჩელის საკუთრების უფლების
აღიარების შესახებ.

მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე მოსარჩელეს უარი ეთქვა იმ საფუძველით, რომ არ დგინდებოდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი კანონის ამოქმედებამდე.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 03 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ი-----ის სარჩელი მოპასუხე - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისა და ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

შ-----ის, ა-----ის და გ-----ის 03.02.2016 წლის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადების თანახმად, განმცხადებლები ადასტურებენ, რომ მათი მეზობელი ი-----ი 01.01.2007 წლამდე და დღესაც ფლობს/სარგებლობს 399 კვ.მ მიწის ნაკვეთით და მასზე არსებული კაპიტალური და მშენებარე შენობა-ნაგებობებით, მდებარე მისამართზე: თბილისი, გ-----ს N23 (ყოფილი ლ----- ქ) მიმდებარედ. განმცხადებლები თანახმანი არიან, ი-----მა დაიკანონოს აღნიშნული უძრავი ქონება (ს.ფ. 88-89).

2018 წლის 30 მაისის სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიანი ბაზიდან ამონაწერის თანახმად, ი-----ი წარმოადგენს სოციალურად დაუცველ პირს (ს.ფ. 14).

ი-----მა 2016 წლის 04 აგვისტოს და ასევე 2016 წლის 15 სექტემბერს განცხადებებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოთხოვა წარმოდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, გ----- ქუჩა N23 (ყოფ. ლ----- ქ) მიმდებარედ (ს.ფ. 66, 84).

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 06.11.2017 წლის N----- წერილით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების ალიარების კომისიას კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად გადაუგზავნა ი-----ის 15.09.2016 წლის განცხადება და ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, გ----- ქუჩა N23-ის მიმდებარედ (ს.ფ. 61).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 5 დეკემბრის N----- წერილის თანახმად, გ----- ქ. N23-ში მდებარე 399 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით მოქცეულია სარეკრეაციო (რზ-2) ზონაში (ს.ფ. 57-58).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების ალიარების კომისიის 2018 წლის 10 აპრილის N511 განკარგულებით უარი ეთქვა ი-----ს მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: ქ. თბილისი, გ-----ს ქუჩა N23 (ყოფ) ლ----- ქ. მიმდებარედ; საერთო ფართობი 415.00 კვ.მ) საკუთრების უფლების ალიარების თაობაზე (ს.ფ. 16-17).

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ი-----ის მიერ 04.08.2016 წელს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილ განცხადებას თან ერთვოდა შემდეგი დოკუმენტაცია: საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ელ.კერსია, ორთოფოტო. მოსარჩელის მიერ ასევე წარდგენილ იქნა შ-----ის, ა-----ის და გ-----ის 03.02.2016 წლის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება, რომლითაც განმცხადებლები ადასტურებენ, რომ მათი მეზობელი ი-----ი 01.01.2007 წლამდე და დღესაც ფლობს და სარგებლობს 399 კვ.მ მიწის ნაკვეთით და მასზე არსებული კაპიტალური და მშენებარე შენობა-ნაგებობებით, მდებარე მისამართზე: თბილისი, გ-----ს N23 (ყოფილი ლ----- ქ) მიმდებარედ. განმცხადებლები თანახმანი არიან, ი-----მა დაიკანონოს აღნიშნული უძრავი ქონება.

დადგენილია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების ალიარების კომისიის 2018 წლის 10 აპრილის N511 განკარგულებით ი-----ს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: ქ. თბილისი, გ-----ს ქუჩა N23 (ყოფ) ლ----- ქ. მიმდებარედ; საერთო ფართობი 415.00 კვ.მ) საკუთრების უფლების ალიარების თაობაზე იმ საფუძვლით, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე არ არის განთავსებული საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული) „ფიზიკური და კერძო სამართლის

იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. ასევე, მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენს ი-----ის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, 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 თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა. სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული.

სასამართლოს მითითებით, ზემოაღნიშნული ნორმების განმარტებიდან გამომდინარე ნათელია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ყოველმხრივ უნდა გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე 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 ი-----ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია არ დასტურებდა იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ ის ფლობდა უფლებას აღიარებულ მიწის ნაკვეთს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, არსებული მტკიცებულებების ანალიზის საფუძველზე არ დასტურდება მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე შენობის არსებობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების

უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ვინაიდან საქმეში არ არის წარმოდგენილი ორთოფოტო, რომლითაც დადგინდებოდა სადავო მიწის ნაკვეთზე შენობის არსებობის ფაქტი 2007 წლამდე. ამასთან, დადგენილია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ჩატარებულ იქნა ადმინისტრაციული წარმოება და სხდომაზე გამოცხადებულმა ი-----მა თავადვე განმარტა, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა დაასრულა 2012 წელს და ამავე წელს დაიწყო არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობის მშენებლობა, აღნიშნულს მხარე უთითებს განსახილველ სარჩელშიც.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილ - შ-----ის, ა-----ის და გ-----ის 03.02.2016 წლის ნოტარიულად დამოწმებულ განცხადებასთან მიმართებით განმარტა, რომ მხოლოდ მეზობლების და მოსარჩელის წერილობითი განმარტება საკმარისი ვერ იქნება იმის დასადასტურებლად, რომ უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე ი-----ს 2007 წლამდე განთავსებული ჰქონდა საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული) და ასევე ვერ იქნება მიჩნეული იმის საკმარის მტკიცებულებად, რომ ი-----ი წარმოადგენდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურ დამკავებელს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ვინაიდან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებანი, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებით.

სასამართლოს მითითებით, საგულისხმოა ასევე ის გარემოებაც, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 5 დეკემბრის N----- წერილის თანახმად, გ----- ქ. N23-ში მდებარე 399 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით მოქცეულია სარეკრეაციო (რზ-2) ზონაში.

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 მუხლის მე-2 პუნქტზე, რომლის თანახმად „საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება რეკრეაციული დანიშნულების პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი და სხვა, გარდა „საქართველოს კურორტების, საკურორტო ადგილების, სამთო-სათხილამურო ცენტრებისა და შავი ზღვის სანაპიროს ტერიტორიებისათვის სარეკრეაციო ტერიტორიის სტატუსის მინიჭებისა და საზღვრების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის დადგენილებით დამტკიცებული სარეკრეაციო ტერიტორიებისა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ გასაჩივრებული - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 10 აპრილის N511 განკარგულება მიღებულია საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ნორმების დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლები.

სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

აპელანტი მიუთითებს, რომ უდავო ფაქტობრივი გარემოებებით დადგენილი ფაქტების მიუხედავ სასამართლომ სადაო ფაქტობრივი გარემოებებით, სრულიათ უსაფუძვლოდ მიიჩნია, რომ თითქოს ვერ ვუზრუნველყავით სათანადო მტკიცებულებების წარმოდგენა, სინამდვილეში საქმეში არსებული მტკიცებულებები სარწმუნოთ დავადასტურეთ, ქ. თბილისში, გ----- ქ. N-28 (ყოფილი ლ----- ქუჩის მიმდებარედ საერთო ფართობი 415 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების და მასზე არსებული შენობა ნაგებობის ამჟამად დანგრევის და სარგებლობა-ფლობის ფაქტები.

სასამართლომ ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივ ჭრილში შეფასებისას უსაფუძვლოდ განაცხადა რომ აღიარების კომისიას თუ სასამართლოს ვერ წარვუდგინეთ სათანადო მტკიცებულებებს მაშინ, როდესაც ყველა მტკიცებულებით უდაოა, რომ შესაბამისი კანონის ამოქმედებამდე, ნამდვილად ვფლობ და ვსარგებლობ ამ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთით ისე, როგორც წარვუდგინე სხვა ფიზიკური პირის რაიმე ინტერესის გამომრიცხავი მტკიცებულებებს შესაბამისად სასამართლოს გადაწყვეტილება არის უკანონო და დაუსაბუთებელი.

ეს ფაქტი პირობითად არის ახალი გარემოება, სინამდვილეში ის არის მიწის ქვეშ არსებული საძირკვლების ნარჩენები, რომლებიც ადასტურებენ, რომ აქ შენობა ნამდვილი იყო და ორთო ფოტოზე გარდა მწვანე ხეებით დაფარულობის გამო არ აღმოჩნდა შენობის ნაწილი, ამასთან დანგრევის შემდეგ დაიმალა მიწითა და ნარჩენებით.

წარმოუდგენელი იყო თუ შეიძლებოდა საძირკვლის ნარჩენებით დაედასტურებინა შენობის არსებობის ფაქტი ამაზე უშუალოდ მოსამართლის შეკითხვების შემდეგ გავამახვილე ყურადღება და როგორც სასამართლომ მიმანიშნა ამჟამად ვატარებ შესაბამის ექსპერტიზას, რომელსაც სხდომის მოსამზადებელ ეტაპზე წარმოვუდგენ სასამართლოს.

საქმეში არსებული ფაქტობრივი გარემოებები სამართლებრივად სწორად არ შეფასდა, პრაქტიკულად დასკვნები გაკეთებულია არაადმინისტრაციული მართლმსაჯულების და საქართველოს მოქალაქის ინტერესების უპირატესობის პრინციპით არამედ, უსაფუძვლო ფორმალური კანონიერების მოშველიებით, რის გამოც საბოლოოდ გადაწყვეტილება იურდიულად დაუსაბუთებელია. ამასთან ზოგიერთ შემთხვევაში, დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მთლიანობაში გადაწყვეტილების სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება პრაქტიკულად შეუძლებელია.

სასამართლოს მიერ გაკეთებული სამართლებრივი შეფასებები, წინააღმდეგობრივია და წარმოადგენენ ადმინისტრაციული აქტების უსაფუძვლო გამართლებას. კერძოდ, სასამართლომ განაცხადა, რომ ეს იყენებს კანონს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში, სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, რომლის თანახმად მიწის თვითნებურად დაკავებისათვის უნდა არსებობდეს რაიმე დამადასტურებელი დოკუმენტი ან მოწმის ჩვენება. მოცემულ შემთხვევაში საქმეში იყო ისეთი მოწმეების ჩვენებები, რომლებმაც ასეთი სამართლებრივი რეჟიმით დაიკანონეს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთები და დაადასტურეს, რომ მათზე ადრეც კი ვფლობდით სადაო მიწის ნაკვეთს.

სასამართლოს მიერ დარღვეული იქნა ჩვენი უფლებები, როცა არ დააკმაყოფილა შუამდგომლობა მოწმეთა მოწვევის შესახებ, რომლებიც დაადასტურებდნენ საქმისათვის მნიშვნელოვან კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებებს.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

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.

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.

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.

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 დასაბუთება

სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და მიუთითებს მათზე.

სამართლებრივი დასაბუთება

საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა-კანონიერების შემოწმებისა და საქმის სასამართლო განხილვის შედეგად სააპელაციო სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას დაცულია მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმები, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, სწორი შეფასება მისცა საქმის მასალებს, საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილია სრულყოფილად, რაც არ იძლევა გადაწყვეტილების გაუქმებისა და სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველს.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივ შეფასებას, გადაწყვეტილების დასაბუთების თვალსაზრისით შემოიფარგლება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილზე მითითებით და დამატებით აღნიშნავს შემდეგს:

მოსარჩელეს სადავოდ აქვს გამხდარი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლითაც უარი ეთქვა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე. გადაწყვეტილების თანახმად, არ დასტურდება მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი, რასაც მოსარჩელე მხარე უარყოფს და აღნიშნავს, რომ იგი სადავო მიწის ნაკვეთს ფლობდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიღებამდე - 2007 წლამდე. ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში, გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს ფაქტობრივ გარემოებათა სწორად დადგენას, კერძოდ, უნდა დადასტურდეს მიწის ნაკვეთის ფლობა-სარგებლობის ფაქტს ადგილი ჰქონდა თუ არა 2007 წლამდე.

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების წესს განსაზღვრავს 2007 წლის 11 ივლისს მიღებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი. მოცემული ნორმატიული აქტის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტი განმარტავს თვითნებურად დაკავებული მიწის ცნებას, რომლის 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 მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან მომდინარეობს სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

ამდენად, სადავო ურთიერთობის მარეგულირებელი სამართლებრივი აქტი საკუთრების უფლების აღიარების წინაპირობად მოიაზრებს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, საცხოვრებელი სახლის (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობის (აშენებული) არსებობის ფაქტს.

განსახილველ შემთხვევაში, სადავო გარემოებას არ წარმოადგენს, რომ ი-----
---ს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 10 აპრილის N511 განკარგულებით უარი ეთქვა ქ. თბილისი, გ----- ქ. N23 (ყოფ.) ლ----- ქ. მიმდებარედ, 415 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძველით, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე არ არის განთავსებული საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული) „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის

ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. ასევე, მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენს ი-----ის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს.

სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებას და განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში არსებული მტკიცებულებების ანალიზის საფუძველზე არ დასტურდება მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე შენობის არსებობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ვინაიდან საქმეში არ არის წარმოდგენილი ორთოფოტო, რომლითაც დადგინდებოდა სადავო მიწის ნაკვეთზე შენობის არსებობის ფაქტი 2007 წლამდე. ამასთან, დადგენილია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოებისას გამართულ სხდომაზე ი-----მა თავადვე განმარტა, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა დაასრულა 2012 წელს და ამავე წელს დაიწყო არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობის მშენებლობა, აღნიშნულს მხარე უთითებს განსახილველ სარჩელშიც.

სააპელაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს საქმეში მტკიცებულების სახით წარმოდგენილ სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს საინჟინრო ექსპერტიზის 2019 წლის 24 აპრილის N----- დასკვნაზე, რომლის თანახმადაც ქ. თბილისში, გ----- (ყოფილი ლ-----) ქ. N23-ის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის სამხრეთ-დასავლეთ ნაწილში მიწის ზედაპირიდან 20-30 სანტიმეტრის ქვემოთ მოწყობილია ბეტონისა და რიყის ქვებით შესრულებული ნაგებობის საძირკველი, რომლის ხანდაზმულობის დადგენა შეუძლებელია. აღნიშნული ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ვერ დგინდება აღნიშნული საძირკველი მოწყობილია თუ არა 2002 წელს.

სააპელაციო პალატა ასევე ყურადღებას მიაქცევს საქმეში წარმოდგენილ ფოტოსურათებზე, სადაც აღბეჭდილია სადავო მიწის ნაკვეთი, მასზედ განთავსებული შენობა, ნარგავები, ღობე. წარმოდგენილი ფოტოსურათებით უდავოდ დასტურდება ფაქტი, რომ მიწის ნაკვეთს ყავს მოსარგებლე, თუმცა ის ფაქტი, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი თვითნებურად იქნა დაკავებული 2007 წლამდე ვერ დასტურდება აღნიშნული ფოტოსურათებით. მიწის ნაკვეთით 2007 წლამდე ფლობა-სარგებლობის ფაქტზე ვერ მიუთითებს ვერც ზემოაღნიშნული ექსპერტიზის დასკვნა.

რაც შეეხება საქმეში წარმოდგენილ 03.02.2016 წლის სანოტარო წესით დამოწმებულ მოწმეთა თანხმობას, რომლითაც შ-----, ა-----ი და გ-----ი ადასტურებენ, რომ მათი მეზობელი ი-----ი

01.01.2007 წლამდე და დღესაც ფლობს და სარგებლობს 399 კვ.მ მიწის ნაკვეთით და მასზე არსებული კაპიტალური და მშენებარე შენობა-ნაგებობებით, მდებარე მისამართზე: თბილისი, გ-----ს N23 (ყოფილი ლ----- ქ) მიმდებარედ. განმცხადებლები თანახმანი არიან, ი-----მა დაიკანონოს აღნიშნული უძრავი ქონება. სააპელაციო 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.

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

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 415 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე ი-----ის საკუთრების უფლების აღიარებას.

გარდა აღნიშნულისა, საგულისხმოა ასევე ის გარემოებაც, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 5 დეკემბრის N----- წერილის თანახმად, გ----- ქ. N23-ში მდებარე 399 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით მოქცეულია სარეკრეაციო (რზ-2) ზონაში.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-51 მუხლის, მე-2 პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს 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 საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის მიხედვით, საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწა: 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.

იგივე მოწესრიგებას გვთავაზობს ქ. თბილისის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ 2016 წლის 28 ივლისის საქართველოს მთავრობის დადგენილება №376-ის მე-3 მუხლის მე-2 ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტი.

ამ მუხლების ანალიზის შედეგად სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარება არ ხდება იმ ტერიტორიაზე, რომელიც მოქცეულია სარეკრეაციო ზონაში. აღნიშნული კი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის დამატებით საფუძველს ქმნის.

ზემოაღნიშნული გარემოებიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებას იმის თაობაზე, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციული აქტი მიღებულია მისი მომზადებისა და გამოცემისათვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი წესების დაცვით.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის თანახმად, აპელანტი ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი მოთხოვნა და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ აპელანტის მიერ წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრით ვერ იქნა გაბათილებული პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი დასკვნები, რისი გათვალისწინებითაც, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული

გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 390-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის **სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;**
2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 03 ოქტომბრის გადაწყვეტილება **დარჩეს უცვლელად;**
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს **საკასაციო საჩივრით** საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

**მოსამართლე
გელა ბადრიაშვილი**