



**გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა**  
**საქართველოს სახელით**

30  
ქ.თბილისი

მაისი,

2019

წელი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო  
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

**მოსამართლე - გელა ბადრიაშვილი**

**სხდომის მდივანი - ნინო პაპინაშვილი**

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

**წარმომადგენელი** - თ-----

**მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე)** – ა-----ი

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

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება** – თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 13 თებერვლის გადაწყვეტილება

**აპელანტის მოთხოვნა** - თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 13 თებერვლის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება**  
**გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019

წლის 13 თებერვლის გადაწყვეტილებით ა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 29 ივნისის N884 განკარგულება და მოპასუხეს დაევალა კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

### **დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით**

ბმა „მეგობრობის“ 2014 წლის 25 თებერვლის კრების N2 ოქმის თანახმად, ამხანაგობა ადასტურებს, რომ ამხანაგობის წევრი ა-----ი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების დროისთვის ფლობდა 42 კვ.მ ფართის სათავსს. აღნიშნული სათავსი წარმოადგენს მის ინდივიდუალურ საკუთრებას, ამ სათავსზე ან მის ნაწილზე არ არის სხვა პირის უფლება რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში და ამხანაგობის სხვა წევრებს ამ სათავსზე რაიმე პრეტენზია არ გააჩნიათ. ამხანაგობამ თანხმობა განაცხადა, რომ ა-----მა უძრავ ნივთზე (მდებარე ზ-----. N22ა) დაირეგისტრიროს საკუთრების უფლება თანდართული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად (ს.ფ. 86-87; 82-83).

2014 წლის 26 მარტს, მოსარჩელე - ა-----მა N----- განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა თვითნებურად დაკავებულ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე მისი საკუთრების უფლების აღიარება (ს.ფ. 13-26).

2014 წლის 31 მარტს, ა-----მა შეატყობინა ქ. თბილისის საპატრულო პოლიციის მთავარი სამმართველოს ნაძალადევის მიმართულებას მის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობის (დამხმარე ფართის) დანგრევის შესახებ, რაზეც შედგა სათანადო ოქმები და რეაგირებისათვის გამოძახებული იქნა კრიმინალური პოლიციის თანამშრომლები (ს.ფ. 17-26).

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2014 წლის 4 აპრილის N----- ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში, ზ-----.N22ა-ში მცხოვრები ა-----ის ავტოფარეხის კონსტრუქციების უმეტესი ნაწილი დანგრეულია. ავტოფარეხი სავარაუდოდ დანგრეულია სამშენებლო ტექნიკის გამოყენებით. რესპუბლიკაში მიღებული ავარიულობის შეფასების კვალიფიკაციით შენობა მე-3 კატეგორიისაა. მისი

აღდგენა. ეკონომიურობის თვალსაზრისით, არ არის მიზანშეწონილი, ექვემდებარება დანგრევას (ს.ფ. 114-119).

2014 წლის 23 მაისის კობა მიხანაშვილის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადების თანახმად, განმცხადებელი არის ქ. თბილისში, ნაძალადევის რაიონში, ზ----- ქ. N22ა-ში მდებარე კორპუსის ამხანაგობის თავმჯდომარე. განმცხადებლის განმარტებით, აღნიშნულ მისამართზე მცხოვრებ ა----- ---ს N67 ბინაში 2002 წლიდან აშენებული აქვს ავტოფარეხი (42 კვ.მ), რომელსაც იყენებდა ავტომობილის დასაყენებლად და დღესაც სარგებლობს მისით. განმცხადებელს არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია, ა-----მა მოახდინოს აღნიშნული ფართის ლეგალიზაცია (ს.ფ. 84-85).

ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2014 წლის 26 ივნისის N--- გადაწყვეტილებით მოსარჩელე - ა-----ს უარი ეთქვა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძველზე, რომ არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების და ფლობის ფაქტი "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე (ს.ფ. 17-26).

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 19 თებერვლის გადაწყვეტილებით (საქმე N3/3170-14) ა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2014 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება (ოქმი N---) და ამავე ორგანოს დაევალა ახალი აქტის გამოცემა, საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ (ს.ფ. 17-26).

2015 წლის 1 დეკემბერს, ა-----მა N----- განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება მიწის ნაკვეთსა და მასზე აგებულ ავტოფარეხზე, მდებარე ქ. თბილისი, ზ----- --. N22ა-ს მიმდებარედ, 42 კვ.მ ფართი.

განმცხადებელმა განცხადებას თან დაურთო: ცნობა-დახასიათება, საკადასტრო-აზომვითი ნახაზი ელ. ვერსიით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმი,

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის განცხადება, ფოტოები (ს.ფ. 76-78).

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის მიმართვიდან დგინდება, რომ ქ. თბილისი, ზ-----. N22ა-ს მიმდებარედ 42 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეულია საცხოვრებელ (სზ-3) ზონაში (ს.ფ. 53).

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 26 აპრილის N656 ოქმის მე-10 საკითხით, ა-----ს უარი ეთქვა 01.12.2015 წ. N----- განცხადების დაკმაყოფილებაზე, ვინაიდან არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე (ს.ფ. 129-133).

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 29 ივნისის N884 განკარგულებით ა-----ს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (ქ. თბილისი, ზ-----. N22ა-ს მიმდებარედ, საერთო ფართობი 42 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე (ს.ფ. 13-16).

### **დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით**

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, საქმეში წარმოდგენილი გასაჩივრებული - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 29 ივნისის №884 განკარგულებით ირკვევა, რომ კომისიამ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 19 თებერვლის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება ა-----ის 2014 წლის 16 მარტის N----- განცხადებაზე. საკითხის განხილვის შედეგად, ა-----ს კვლავ უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (მის: ქ. თბილისში, ზ-----. N22ა-ს მიმდებარედ, 42 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ვინაიდან არ დასტურდებოდა განმცხადებლის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. კერძოდ, დადგენილ იქნა, რომ მითითებულ მიწის ნაკვეთზე კანონის ამოქმედებამდე განთავსებული ნაგებობა არ აკმაყოფილებდა

ზემოაღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შენობის მახასიათებლებს. კომისიის მიერ დადგენილ იქნა, რომ შენობის მახასიათებლების გათვალისწინებით მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე კანონის ამოქმედებამდე განთავსებული იყო მშენებარე ნაგებობა, რომელიც არ ქმნიდა გადახურულ სივრცეს, ხოლო თავად ა-----ის განმარტებით ნაგებობას დაფარებული ჰქონდა დროებითი, ცხაურის ტიპის გისოსები, რაც ვერ ჩაითვლება სახურავად და გამორიცხავს კანონის ამოქმედებამდე არსებული კონსტრუქციის „შენობად“ კვალიფიკაციის ფაქტს. შესაბამისად, კომისიამ მიიჩნია, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე არ დგინდებოდა შენობის განთავსების ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

სასამართლომ მიუთითა, რომ განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციული წარმოება არასრულყოფილად იქნა ჩატარებული, არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ის გარემოებები, რაც მითითებული იქნა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 19 თებერვლის კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებაში - სრულყოფილად არ შესწავლილა უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის რეალური მდგომარეობა. სასამართლოს მითითებით „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწას წარმოადგენს - ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ამავე მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დროებითი შენობა არის ანაკრები ელემენტებისაგან შედგენილი, ასაწყობ-დასაშლელი ან/და

მობილური სისტემა, რომელიც მიწასთან დაკავშირებულია საკუთარი წონით ან/და მშრალი არამონოლითური ჩამაგრებით და რომელსაც არ გააჩნია მიწისქვეშა სათავსები. „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-3 მუხლში ასევე მოცემულია ტერმინთა განმარტება, რომლის 78-ე ნაწილის თანახმადაც, შენობა არის ნაგებობა, რომელიც ქმნის გადახურულ სივრცეს, შემოსაზღვრულია კედლებით, კოლონებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ გასაჩივრებულ განკარგულებაში მიუთითა, რომ მითითებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო მშენებარე ნაგებობა, რომელიც არ ქმნიდა გადახურულ სივრცეს და მასზე საკუთრების უფლების აღიარება ეწინააღმდეგებოდა მოქმედ კანონმდებლობას, საგულისხმოა ის გარემოება, რომ სხვა საფუძვლით უფლებაასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარი ადმინისტრაციულ ორგანოს არ უთქვამს. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით აღნიშნული ამ კონკრეტულ შემთხვევაში საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით ვერ იქნება მიჩნეული იმის დასტურად, რომ ჩატარებული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში სრულყოფილად იქნა გამოკვლეული საქმის გარემოებები და რომ წარდგენილ მტკიცებულებებს ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან მიეცა სწორი შეფასება, ვინაიდან აღნიშნულ ფაქტს სადავოდ ხდის მოსარჩელე მხარე.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საკითხის გადაწყვეტა განეკუთვნება ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების მუდმივმოქმედი კომისიის დისკრეციული უფლებამოსილების სფეროს. ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილების გადასინჯვის წესის, მისი მხოლოდ კანონიერების თვალსაზრისით შემოწმების შესაძლებლობის და მისი დისკრეციული უფლებამოსილების შეზღუდვის მიზანშეუწონლობის გამო სასამართლო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს ამოწმებს მხოლოდ კანონიერების თვალსაზრისით. ამასთან, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 6.1 მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის თანახმად კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილებები (განჩინებები, დადგენილებები),

აგრეთვე თავისი უფლებამოსილების განსახორციელებლად სასამართლოს მიერ აღძრული მოთხოვნები და განკარგულებები სავალდებულოა საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე ყველა სახელმწიფო, საზოგადოებრივი თუ კერძო საწარმოსათვის, დაწესებულებისათვის, ორგანიზაციისათვის, თანამდებობის პირისა თუ მოქალაქისათვის და ისინი უნდა შესრულდეს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად, ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა.

ამდენად, ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა ცნობილიყო ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 29 ივნისის №884 განკარგულება, „მიწის ნაკვეთზე ა-----ის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ“ და მოპასუხეს - ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა კანონით დადგენილ ვადაში, გადაწყვეტილებაში მითითებული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ქ.თბილისში, ზ-----. N22ა-ს მიმდებარედ, საერთო ფართობი 42.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ა-----ის მოთხოვნასთან დაკავშირებით, რადგან ამ აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობდა მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი. ამასთან, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, საკითხის ხელახალი განხილვისას ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება, უფლებაასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე ა-----ის განცხადების შემოწმებისას იხელმძღვანელოს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით და გადაწყვეტილება

მიიღოს იმგვარად, რომ არ შეიღახოს პირის კანონით გარანტირებული უფლებები.

## **ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები**

### **ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები**

აპელანტის მითითებით, 2014 წლის 26 მარტს ა-----მა განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას N----- განცხადებით და მოითხოვა მიწის ნაკვეთზე (მისამართი: ქ. თბილისი, ზ-----, N22ა-ს მიმდებარედ, საერთო ფართობი - 42.00 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარება.

კომისიის 2014 წლის 26 ივნისის N--- საოქმო გადაწყვეტილებით (საკითხი N93), ა-----ს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძვლით, რომ არ დადასტურდა მიწის ნაკვეთის ა-----ის მიერ თვითნებურად დაკავების და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. კომისიის აღნიშნული გადაწყვეტილება განმცხადებლის მიერ გასაჩივრდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში, კანონით დადგენილი წესით.

კანონიერ ძალაში შესული თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 19 თებერვლის გადაწყვეტილებით (საქმე N3/3170-14), ბათილად იქნა ცნობილი კომისიის 2014 წლის 26 ივნისის N--- საოქმო გადაწყვეტილება ა-----ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში (93-ე საკითხი) და კომისიას დაევალა, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე, ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

აპელანტი განმარტავს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, იმისათვის, რომ პირმა დაამტკიცოს მიწის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, ვალდებულია დაადასტუროს, რომ ის ფლობს და სარგებლობს ამ მიწის ნაკვეთით, ანუ უკანონოდ არის დაუფლებული მიწას და ახორციელებს მასზე ფაქტობრივ ბატონობას. სასამართლომ მიიჩნია, რომ ა-----ის მიერ კომისიაში წარდგენილი მტკიცებულებები იძლეოდა იმ გარემოების ვარაუდის საკმარის საფუძველს, რომ განმცხადებელი ფლობდა და სარგებლობდა მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთით კანონის ამოქმედებამდე. სასამართლოს

განმარტებით, პოლიციის უფლებამოსილმა თანამშრომელმა ოქმში ასახა ა-----  
-----ის ინფორმაცია მისი შენობის დანგრევის შესახებ, რაც იძლევა იმის  
გამოკვლევის აუცილებლობის საფუძველს, მოცემული შენობა შეესაბამებოდა  
თუ არა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების  
მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების  
უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული  
შენობის განსაზღვრებას. ხოლო იმ შემთხვევაში, თუკი დადგინდება  
ზემოაღნიშნული კანონის ამოქმედებამდე მიწის ნაკვეთზე შენობის არსებობის  
ფაქტი, დადასტურებულად ჩაითვლება ა-----ის მიერ მოთხოვნილი  
მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი კანონის ამოქმედებამდე.  
შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ კომისიის მიერ გადაწყვეტილების  
მიღება მოხდა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების  
გამოკვლევის გარეშე.

კანონიერ ძალაში შესული ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილების აღსრულების  
მიზნით, კომისიამ ა-----ის 2014 წლის 26 მარტის N-----  
განცხადებაზე დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება. აღნიშნული წარმოების  
ფარგლებში, 2018 წლის 26 აპრილს კომისიის ზეპირი მოსმენის სხდომაზე (ოქმი  
N656) გამოცხადდა განმცხადებელი, ა-----ი, რომელმაც განმარტა,  
რომ დღეს არსებული მდგომარეობით, მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე შენობა  
დანგრეულია მიმდებარედ არსებული კორპუსის მშენებლობის გამო. ამასთან, ა---  
-----მა განმარტა, რომ აღნიშნული შენობის სახურავი იყო ცხაურის  
ტიპის და ორთოფოტოებზე (აეროგადაღება) შენობა დასრულებული ფორმით  
აღნიშნულის გამო არ ჩანს. შესაბამისად, კომისიის 2018 წლის 29 ივნისის N884  
განკარგულებით, ა-----ს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების  
აღიარებაზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით, სადავო  
საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი კომისიის 2018 წლის 29  
ივნისის N884 განკარგულება და კომისიას დაევალა საქმისათვის არსებითი  
მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა სრულყოფილად გამოკვლევისა და  
შეფასების შემდეგ, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი  
აქტის გამოცემა.

აპელანტის მითითებით, კომისიის 2018 წლის 29 ივნისის N884 განკარგულება  
გამოცემულია თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 19 თებერვლის  
გადაწყვეტილების (საქმე N3/3170-14) აღსრულების ფარგლებში, რომლითაც  
კომისიას დაევალა საქმის გარემოებათა სრულყოფილად გამოკვლევა. ამასთან,  
სასამართლომ კომისიას მიუთითა, რომ ა-----ის მიერ კომისიაში  
წარდგენილი დოკუმენტაცია საკმარის საფუძველს ქმნიდა საკუთრების  
უფლების აღიარებისათვის, თუმცა აღნიშნული მხოლოდ იმ შემთხვევაში  
შეიძლება განხორციელებულიყო, თუ დადგინდება უფლებაასაღიარებელ მიწის

ნაკვეთზე 2007 წლის 11 ივლისამდე შენობის განთავსების ფაქტი. შესაბამისად, კომისიის 2018 წლის 29 ივნისის N884 განკარგულების გამოცემისას არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე შენობის არსებობის ფაქტის დადგენას.

აპელანტის მითითებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, თვითნებურად დაკავებული მიწა განმარტებულია შემდეგნაირად: "თვითნებურად დაკავებული მიწა - 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) ან წარმოადგენს საკუთრებაში ან მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთს (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე.“ ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, „შენობა არის სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავად არის დაკავშირებული, ქმნის გადახურულ სივრცეს და შემოსაზღვრულია კედლებით, კოლონებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით, გარდა დროებითი შენობისა.“

სააპელაციო საჩივრის ავტორის მითითებით, მოსარჩელე აპელირებს მის დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე არასაცხოვრებელი ფუნქციის მქონე შენობის არსებობის ფაქტზე. არასაცხოვრებელი ფუნქციის მქონე შენობის შემთხვევაში კი განსახილველი სამართალურთიერთობის მარეგულირებელი კანონმდებლობა ცალსახად უთითებს, რომ მიწის ნაკვეთისათვის თვითნებურად დაკავებულის სტატუსის მინიჭება შესაძლოა განხორციელდეს მასზე მხოლოდ აშენებული არასაცხოვრებელი შენობის განთავსების შემთხვევაში. იგივე კანონმდებლობა მიჯნავს საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფუნქციის მქონე შენობების სამართლებრივ სტატუსს და საცხოვრებელის შემთხვევაში, დანგრეულ შენობასაც მიიჩნევს საკუთრების უფლების აღიარების საფუძვლად. თუმცა, ვინაიდან, არსაცხოვრებლის შემთხვევაში საუბარია მხოლოდ მის აშენებულ მდგომარეობაში ყოფნაზე, კანონმდებლის მიზანი ცალსახაა და ცხადია, რომ აშენებულში იგულისხმება შენობა, რომელსაც გააჩნია შენობისათვის გათვალისწინებული ყველა მახასიათებელი. კერძოდ, აღნიშნული გულისხმობს ნაგებობას, რომელიც გრუნტთან უძრავად არის დაკავშირებული, ქმნის გადახურულ სივრცეს და შემოსაზღვრულია კედლებით.

განსახილველ საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტაციით, ორთოფოტოებით

(აეროფოტოგადაღებებით) და მხარის ახსნა-განმარტებით დგინდება, რომ დღეის მდგომარეობით მოსარჩელის დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე არც საცხოვრებელი და არც არასაცხოვრებელი ფუნქციის მქონე შენობა არ დგას. ხოლო „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე მასზე განთავსებული იყო მშენებარე ნაგებობა, რომელიც არ ქმნიდა გადახურულ სივრცეს. თავად ა-----ის განმარტებით, ნაგებობას დაფარებული ჰქონდა დროებითი, ცხაურის ტიპის გისოსები. აღნიშნულთან დაკავშირებით კომისია განმარტავს, რომ 2007 წლამდე მიწის ნაკვეთზე არასაცხოვრებელი ფუნქციის მქონე შენობა თუნდაც ყოფილიყო განთავსებული, ცხაურის ტიპის გადახურვის არსებობის პირობებში, იგი ვერ იქნება მიჩნეული აშენებულ, დასრულებულ შენობად. შესაბამისად, არ დგინდება განსახილველი სამართალურთიერთობის მარეგულირებელი კანონის ამოქმედებამდე, მითითებულ მიწის ნაკვეთზე აშენებული შენობის არსებობის ფაქტი, რაც თავის მხრივ, კანონის მიზნიდან გამომდინარე, გამორიცხავს მიწის ნაკვეთისათვის თვითნებურად დაკავებულის სტატუსის, ხოლო ა-----ისთვის ამ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას.

### **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 და სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება - დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევა, რომ სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს მატერიალური და საპროცესო სამართლის ნორმების სწორი გამოყენებისა და განმარტების საფუძველზე მიღებულად, მიიჩნევს, რომ გადაწყვეტილების გამოტანის პროცესში პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ დაურღვევია კანონი და არ არსებობს გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე - 394-ე მუხლებით დადგენილი საფუძვლები.

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ საქმეზე გამოკვლეულ ფაქტობრივ გარემოებებს, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივ შეფასებებს, მიუთითებს მათზე და აღნიშნავს შემდეგს:

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ მითითებული მუხლის დეფინიციიდან გამომდინარე, კანონი თვითნებურად დაკავებულ მიწად ფიზიკური პირის მიერ

აღიარების ორ საფუძველს იცნობს. კერძოდ, პირველ შემთხვევაში განმსაზღვრელია მისი დაუფლების დრო (კანონის ამოქმედებამდე - 2007 წლის 27 ივლისამდე) და მასზე შენობა-ნაგებობის არსებობის საკითხი მაშინ, როდესაც მეორე საფუძველით მიწის ნაკვეთი თვითნებურად დაკავებულად მიიჩნევა განმცხადებლის მიერ კანონის ამოქმედებამდე მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის მომიჯნავედ მდებარე თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე.

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანია იმ საკითხის გამორკვევა, იყო თუ არა განთავსებული უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობა 2007 წლის მდგომარეობით.

გასაჩივრებული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 29 ივნისის №884 განკარგულებით ირკვევა, რომ კომისიამ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 19 თებერვლის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება ა-----ის 2014 წლის 16 მარტის N----- განცხადებაზე. საკითხის განხილვის შედეგად ა-----ს კვლავ უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (მის: ქ. თბილისში, ზ-----, N22ა-ს მიმდებარედ, 42 კვ.მ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ვინაიდან არ დასტურდებოდა განმცხადებლის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. კერძოდ, დადგენილ იქნა, რომ მითითებულ მიწის ნაკვეთზე კანონის ამოქმედებამდე განთავსებული ნაგებობა არ აკმაყოფილებდა ზემოაღნიშნული კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შენობის მახასიათებლებს. კომისიის მიერ დადგენილ იქნა, რომ შენობის მახასიათებლების გათვალისწინებით მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე კანონის ამოქმედებამდე განთავსებული იყო მშენებარე ნაგებობა, რომელიც არ ქმნიდა გადახურულ სივრცეს, ვინაიდან თავად ა-----ის განმარტებით ნაგებობას დაფარებული ჰქონდა დროებითი, ცხაურის ტიპის გისოსები. კომისიის მითითებით აღნიშნული ვერ ჩაითვლებოდა სახურავად, რაც შესაბამისად გამორიცხავდა კანონის ამოქმედებამდე არსებული კონსტრუქციის „შენობად“ კვალიფიკაციის ფაქტს.

სააპელაციო პალატა სადავო საკითხის გადაწყვეტის მიზნით ყურადღებას ამახვილებს საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებზე, კერძოდ სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2014

წლის 4 აპრილის N----- ექსპერტიზის დასკვნაზე, რომლის თანახმად, სადავო მიწის ნაკვეთზე აგებული შენობა წარმოადგენდა ავტოფარეხს, რომელიც მიწასთან მყარად იყო დამაგრებული, შესასვლელი კარი იყო ლითონის, კედლები მცირე ზომის ბეტონის ბლოკებით იყო ნაშენი, ხოლო გადახურული იყო არმატურით და კუთხოვანებით შეკრული ბადით. ამავე დასკვნის თანახმად, ა-----ის ავტოფარეხის კონსტრუქციების უმეტესი ნაწილი დანგრეულია სავარაუდოდ სამშენებლო ტექნიკის გამოყენებით. რესპუბლიკაში მიღებული ავარიულობის შეფასების კვალიფიკაციით შენობა მე-3 კატეგორიისაა. მისი აღდგენა. ეკონომიურობის თვალსაზრისით, არ არის მიზანშეწონილი, ექვემდებარება დანგრევას. (ს.ფ. 116).

ბმა „მეგობრობის“ 2014 წლის 25 თებერვლის კრების N2 ოქმის თანახმად, ამხანაგობა ადასტურებს რომ ამხანაგობის წევრი ა-----ი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის ამოქმედების დროისთვის ფლობდა 42 კვ.მ ფართის სათავსს. აღნიშნული სათავსი წარმოადგენს მის ინდივიდუალურ საკუთრებას, ამ სათავსზე ან მის ნაწილზე არ არის სხვა პირის უფლება რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში და ამხანაგობის სხვა წევრებს ამ სათავსზე რაიმე პრეტენზია არ გააჩნიათ. ამხანაგობამ თანხმობა განაცხადა, რომ ა-----მა უძრავ ნივთზე (მდებარე ზ-----. N22ა) დაირეგისტრიროს საკუთრების უფლება თანდართული აზომვითი ნახაზის შესაბამისად.

ქ. თბილისში, ნაძალადევის რაიონში, ზ-----. N22ა-ში მდებარე კორპუსის ამხანაგობის თავმჯდომარე კობა მიხანაშვილის 2014 წლის 23 მაისის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადების თანახმად, აღნიშნულ მისამართზე, N67 ბინაში, მცხოვრებ ა-----ს 2002 წლიდან აშენებული აქვს ავტოფარეხი (42 კვ.მ), რომელსაც იყენებდა ავტომობილის დასაყენებლად და დღესაც სარგებლობს მისით. განმცხადებელს არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია, ა. მირუაშვილმა მოახდინოს აღნიშნული ფართის ლეგალიზაცია.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, შენობას წარმოადგენს სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისგან შექმნილ კონსტრუქციულ სისტემას, რომელიც **გრუნტთან უძრავად არის დაკავშირებული, ქმნის გადახურულ სივრცეს და შემოსაზღვრულია კედლებით**, კოლონებით ან/და **სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით**, გარდა დროებითი შენობისა. ამავე მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დროებითი შენობაა ანაკრები ელემენტებისაგან შედგენილი, ასაწყობდასაშლელი ან/და მობილური სისტემა, რომელიც მიწასთან დაკავშირებულია საკუთარი წონით ან/და მშრალი არამონოლითური ჩამაგრებით და რომელსაც არ გააჩნია მიწისქვეშა სათავსები.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ როგორც საქმეში არსებული მხარეთა ახნა-განმარტებებით, ექსპერტიზის დასკვნით და ფოტო მასალით დგინდება თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე განთავსებული შენობა დროებითი ხასიათის კონსტრუქციას არ წარმოადგენდა, ვინაიდან იგი იყო გრუნტთან უძრავად დაკავშირებული, ბლოკის კედლებით შემოსაზღვრული, რკინის კარის მქონე, კუთხოვანებით შეკრული ბადით გადახურული კონსტრუქცია. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, პალატისათვის გაუგებარია, თუ რატომ არ მიიჩნია საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ კუთხოვნებით შეკრული ბადით (ე.წ. ცხაურით) გადახურვის გამო სადავო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული კონსტრუქცია შენობად, იმ პირობებში, როდესაც კანონმდებელმა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტში ზოგადად განსაზღვრა სივრცის გადახურვის სავალდებულოობა, თუმცა გადახურვის ტიპის დაზუსტება არ მოუხდენია (ცხაურით გადახურვა, თუნუქით, მეტალოკრამიტით თუ სხვ.).

სააპელაციო პალატა ასევე ყურადღებას მიაქცევს საქმეში წარმოდგენილ ქ. თბილისის ფუნქციური ზონირების შესახებ ინფორმაციას (ორთოფოტოს), რომლითაც დასტურდება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი დღეის მდგომარეობით მოქცეულია სატრანსპორტო ზონა (ტზ-1)-ში (ს.ფ. 100), რაც ადმინისტრაციულ ორგანოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დროს მხედველობაში არ მიუღია. პალატა იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5<sup>1</sup> 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 მიიჩნევს, რომ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ ახალი ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებაც სრულყოფილად უნდა შეისწავლოს და შეაფასოს აღნიშნული გამორიცხავს თუ არა სადავო მიწის ნაკვეთზე ა-----ის საკუთრების უფლების აღიარების შესაძლებლობას.

ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებისას არ არის სათანადოდ გამოკვლეული საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება, რაც ადასტურებს მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის გამოყენების საჭიროებას. ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი წინაპირობები, რის გამოც

უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 13 თებერვლის გადაწყვეტილება.

### **საპროცესო ხარჯები**

სახელმწიფო ბაჟის შესახებ კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, აპელანტი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟი გადახდის ვალდებულებისაგან.

### **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, 378-ე, 390-ე მუხლებით და

### **და ა დ გ ი ნ ა:**

1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი **არ დაკმაყოფილდეს;**
2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 13 თებერვლის 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 ასლის ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

**მოსამართლე  
გელა ბადრიაშვილი**