



## **გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა** **საქართველოს სახელით**

### **შესავალი ნაწილი**

03 ივნისი, 2019 წელი  
თბილისი

ქ.

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო**  
**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

**მოსამართლე - გელა ბადრიაშვილი**

**აპელანტი (მოპასუხე)** - ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

**მოწინააღმდეგე მხარე (მოსარჩელე)** - ლ-----ე

**მესამე პირი** - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

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

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება** – რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილება

**აპელანტის მოთხოვნა-** რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

**საქმის განხილვის ფორმა** - ზეპირი მოსმენის გარეშე

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

რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილებით ლ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად

ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 01 ნოემბრის N--- განკარგულება და დაევალა მოპასუხე მხარეს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების, ურთიერთშეჯერების შემდეგ ახალი ინდივიდუალურ-ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის გამოცემა რუსთავის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში.

### **დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით**

მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილია საკუთრების უფლების აღიარება თვითნებურად დაკავებულ არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ქ. რუსთავში, მ---- მიკრორაიონში N- კორპუსის მიმდებარე ტერიტორიაზე, მიწის ნაკვეთის ფართობი 120.00 კვ.მ (ს.ფ. 49-67).

ლ-----ის განცხადება საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2018 წლის 20 სექტემბრის N----- მიმართვით გადაუგზავნა ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესწავლის მიზნით ( ს.ფ. 49).

საქმეში არსებული ფოტომასალით და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზით დგინდება, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების ფართი (ს.ფ 56-57, 62-66).

საქმეში არსებული 2018 წლის 23 ოქტომბრის ნ-----ის და გურამი ხაჩიძის განცხადებით დასტურდება, რომ ლევანი ფარქოსაძე 2000 წლიდან ფლობს 120.00 კვ.მ ფართის არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, მდებარე რუსთავში მ---- მიკრორაიონში N- კორპუსის მიმდებარე ტერიტორიაზე (ს.ფ 69).

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ მიიღო 2018 წლის 1 ნოემბრის N--- განკარგულება, რომლის მიხედვითაც ლ-----ეს უარი ეთქვა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე. მითითებული განკარგულება დაეფუძნა იმ გარემოებას რომ: 1. თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია დამხმარე შენობა-ნაგებობა. 2. აღიარების კომისიაში წარდგენილი მიწის ნაკვეთი განთავსებულია საცხოვრებელ ზონაში (სზ-6), რომელიც არ ითვალისწინებს დამხმარე ნაგებობის განთავსების შესაძლებლობას (ს.ფ. 83-86).

### **დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით**

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, იმ პირობებში, როდესაც

ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია საკითხის გადაწყვეტის მიზნით არათუ მოითხოვოს ესა თუ ის დოკუმენტი, არამედ თავად დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი, გამოკითხოს მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები, მეზობლები, მოპასუხე ორგანოს ჰქონდა შესაძლებლობა აღნიშნული ნორმის გამოყენებით მოეხდინა ადგილზე დათვალიერება არსებული მდგომარეობის შესწავლის მიზნით. შესაბამისად, უშუალოდ ადგილზე არსებული სიტუაციის შეფასების შემდეგ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონითა და „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 N376 მთავრობის დადგენილებით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში მიეღო კანონშესაბამისი გადაწყვეტილება.

სასამართლოს მოსაზრებით მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების დადგენას, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია წარმოადგენდა თუ არა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველს თუ იგი წარმოადგენდა მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთს.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, ნებისმიერი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი უნდა გამოიცეს ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე. კანონის გაუქმების ან შეცვლის შემთხვევაში, ადმინისტრაციული ორგანო მოკლებულია უფლებამოსილებას, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი დააფუძნოს უკვე გაუქმებულ ან შეცვლილ ნორმებს.

ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობა დაინტერესებული პირს აძლევს შესაძლებლობას დაიცვას თავისი უფლებები და პასუხობს პირის მოლოდინს, იმასთან დაკავშირებით, რომ მის მიმართ კანონიერი და დასაბუთებული აქტი გამოიცემა. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. განსახილველ შემთხვევაში პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და

ურთიერთშეჯერების საფუძველზე (საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი). ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია.

სასამართლოს მითითებით, ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ მიღებული 2018 წლის 01 ნოემბრის N--- განკარგულება არ შეიცავს საკმარის წერილობით დასაბუთებას თუ რატომ არ არის მიზანშეწონილი მოსარჩელის მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. ამასთანავე საქმეში მოპასუხის მიერ არ წარმოდგენილა რაიმე სახის მტკიცებულება/დოკუმენტი, რომელიც დაადასტურებდა იმ გარემოებას, რომ მოპასუხეს სრულად აქვს შესწავლილი საქმის ფაქტობრივი გარემოებები.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, განსახილველ შემთხვევაში ადმინისტრაციული წარმოებისას დაცული არ იქნა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებასთან დაკავშირებით. ადმინისტრაციული ორგანოს კანონით იმპერატიულად აქვს განსაზღვრული, რა შემთხვევაში უნდა განახორციელოს ან არ განახორციელოს საკუთრების უფლების აღიარება, შესაბამისად ადმინისტრაციული ორგანო დისკრეციული უფლების ფარგლებში კი არ მოქმედებს, არამედ ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე (საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი). ადმინისტრაციულ ორგანოს საკითხის გადაწყვეტისას მტკიცებულებათა მოპოვების გზით უნდა დაედგინა საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, მოპასუხეს სრულყოფილად არ ჩაუტარებია ადმინისტრაციული წარმოება, არ მოუწვევია დაინტერესებული პირები, მოწმეები, არ მოუპოვებია დამატებითი მტკიცებულებები.

ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 1 ნოემბრის N--- განკარგულებით ლ-----ეს უარი ეთქვა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე იმ მოტივით, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია დამხმარე შენობა-ნაგებობა. აღიარების კომისიაში წარდგენილი მიწის ნაკვეთი განთავსებულია საცხოვრებელ ზონაში (სზ-6), რომელიც არ ითვალისწინებს დამხმარე ნაგებობის განთავსების შესაძლებლობას. სასამართლომ განმარტა, რომ მოპასუხე მხარის მიერ დარღვეული იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული მოთხოვნები, კერძოდ

მოპასუხემ ადმინისტრაციული წარმოებისას არ გამოიკვლია საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და ისე მიიღო გადაწყვეტილება უარის თქმის შესახებ.

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა ცნობილიყო ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ მიღებული 2018 წლის 01 ნოემბრის N--- განკარგულება და რუსთავის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ დაევალა ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციული აქტის გამოცემა.

### **ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები**

სააპელაციო საჩივრის თანახმად, გასაჩივრებულ აქტში ადმინისტრაციულმა ორგანომ მიუთითა, რომ სალევალიზაციო ობიექტი განთავსებულია საცხოვრებელ ზონა (სზ-6)-ში, სადაც განაშენიანების დომინირებული სახეობაა მრავალერთეულიანი საცხოვრებელი მრავალბინიანი კორპუსები, სასტუმროები, ამხანაგობები, საერთო საცხოვრებლები, ასევე ყველა გამოყენება, რომელიც დასაშვებია საცხოვრებელ ზონა 5-ში. სააპელაციო საჩივრის ავტორი მიუთითებს, რომ საზოგადოებრივი გზის მიმდებარედ განთავსებული მრავალერთეულიანი საცხოვრებლების მიწისპირა სართულები გამოყენებულ უნდა იქნას კომერციული ან საზოგადოებრივი დანიშნულებით. აპელანტის მითითებით, ადგილის დათვალიერების აქტით დადგენილია, რომ სალევალიზაციო ობიექტზე განთავსებულია დამხმარე ნაგებობა.

სააპელაციო საჩივრის ავტორი განმარტავს, რომ სასამართლოს მითითება ადგილის დათვალიერებისას მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების, მეზობლების გამოკითხვისა და ამის შემდგომ შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღების თაობაზე, წარმოადგენს საქმის განხილვის გაჭიანურებას. აპელანტის მითითებით, მოწმეთა გამოკითხვა ვერ დაადგენს სალევალიზაციო ობიექტის საკუთრებაში გადაცემის სავალდებულობას, ვინაიდან მოსარჩელეს უარი ეთქვა იმ მოტივით, რომ თვითმმართველი ქალაქის რუსთავის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ შესაბამისად, სალევალიზაციის მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს საცხოვრებელ ზონა 6 (სზ-6), რომელიც არ ითვალისწინებს ზემომითითებულ საცხოვრებელ ზონაში დამხმარე ნაგებობის განთავსების შესაძლებლობას. ამასთან, ამავე დადგენილების შესაბამისად სზ-6-ში მინიმალური ფართობი მიწის ნაკვეთის გამოყენებისას განსაზღვრულია 600 კვ.მ., ხოლო დაინტერესებული პირის მოთხოვნაა 120 კვ.მ.

მიწის ნაკვეთის ლეგალიზება.

აპელანტის მითითებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე, ადმინისტრაციულმა ორგანომ გათვალისწინა თვითმმართველი ქალაქის რუსთავის საკრებულოს 2014 წლის 25 ივნისის „ქალაქ რუსთავის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ N226 დადგენილების მე-20 მუხლი, რომელიც შეესაბამება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5<sup>1</sup> მუხლის მოთხოვნებს, რომლის თანახმადაც საკუთრების უფლების აღიარებისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცითი-ტერიტორიული დაგეგმვის პრინციპებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო საჩივრის ავტორი მიიჩნევს, რომ საქმის გარემოებებისა და საქმეში არსებული მტკიცებულებების სათანადოდ გამოკვლევის პირობებში პირველი ინსტანციის სასამართლოს შესაძლებლობა ჰქონდა არსებითად გადაეწყვიტა დავა, არ დაებრუნებინა საქმე ადმინისტრაციული ორგანოსათვის გამოსაკვლევად და მიეღო გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე.

### **ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი**

#### **სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება**

სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილზე, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველ და მე-2 ნაწილებზე და მიაჩნია, რომ აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარში მითითებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ და სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, როდესაც არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტური საფუძვლები (სსსკ-ის 394-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევები), სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია თვითონ გამოიტანოს გადაწყვეტილება, რა დროსაც სსსკ-ის 386-ე მუხლის მიხედვით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

სააპელაციო პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტებს, მიუთითებს მათზე, ხოლო სამართლებრივი დასაბუთების

თვალსაზრისით აღნიშნავს შემდეგს:

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ სარჩელის საფუძველზე მოთხოვნილია ქ. რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 01.11.2018 წლის N--- განკარგულების ბათილად ცნობა და მოპასუხე ქ. რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევის შემდეგ ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება ლ-----ისთვის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ლ-----ემ 2018 წლის 10 სექტემბერს, განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ქ. რუსთავში, მ---მ/რ, N- კორპუსის მიმდებარე ტერიტორიაზე მდებარე 120 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ.

საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2018 წლის 20 სექტემბრის N----- მიმართვით ეს განცხადება გადაუგზავნა ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ლ-----ის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესწავლის მიზნით ( ს.ფ. 49).

ქ. რუსთავის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 01 ნოემბრის N--- განკარგულებით, ლ-----ეს მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარი ეთქვა იმ საფუძველით, რომ თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის საკრებულოს 2014 წლის 25 ივნისის „ქალაქ რუსთავის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ შესაბამისად, სალევალიზაციო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), რომელიც არ ითვალისწინებს ზემოთ მითითებულ საცხოვრებელ ზონაში დამხმარე ნაგებობების განთავსების შესაძლებლობას (ს.ფ. 83-86).

„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 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 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 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 ყურადღებას მიაქცევს საქმეში წარმოდგენილ 2018 წლის 23 ოქტომბრის ნოტარიულად დამოწმებულ მოწმეთა განცხადებას, რომლითაც ნ-----ე და გ-----ე ადასტურებენ, რომ ლ-----ე 2000 წლიდან ნამდვილად ფლობს 120 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მისამართზე: ქ. რუსთავი, მ--- ა მ/რ-ნი, N- მიმდებარე ტერიტორია. მიწის ნაკვეთი შემოღობილია ნაწილობრივ ლითონის ბადით, ნაწილობრივ ხის ლობით და ნაწილობრივ ბლოკით, მასზე აგებულია დამხმარე შენობა-ნაგებობა და გაშენებულია მრავალწლიანი ნარგავები. მოწმეები წარმოდგენილი განცხადებით თანხმობას გამოხატავენ ლ-----ემ განახორციელოს ლეგალიზაცია და საკუთრებად დაირეგისტრიროს აღნიშნული მიწის ნაკვეთი (ს.ფ.22).

ქ. რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წევრების გ-----ს, გ-----სა და ლ-----ის 2018 წლის 23 ოქტომბრის ადგილზე დათვალიერების აქტის თანახმად, სალეგალიზაციო ობიექტი შემოღობილია, განთავსებულია ხეხილი და დამხმარე ნაგებობა. ლევან ფარქისაძის განმარტებით, იგი აღნიშნულ შენობას იყენებს სამეურნეო საქმიანობისათვის (ს.ფ. 82).

ქ. რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 24 ოქტომბრის N12 ოქმის თანახმად, ლ-----ის 2018 წლის 20 სექტემბრის N----- განცხადების განხილვის სხდომას ესწრებოდა თავად განმცხადებელიც, რომელმაც კომისიას განუმარტა,

რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობას ძირითადად მარნის ფუნქცია გააჩნია და იყენებს ღვინის დასაყენებლად (ს.ფ. 90-99).

საქმეში წარმოდგენილი ფოტოსურათებით დასტურდება, რომ მიწის ნაკვეთი შემოღობილია და მასზე განთავსებულია როგორც მრავალწლიანი ნარგავები, ასევე შენობა-ნაგებობა (ს.ფ. 64-66).

საქმეში წარმოდგენილი 2018 წლის 19 ოქტომბრის შპს „რ-----ის“, სს „ე-----იას“, სს „ს-----ის“, შპს „საქართველოს ცენტრალური კ-----ის“ და შპს „ს----- გაზის“ აქტის თანახმად, ლ-----ის მიერ თვითნებურად დაკავებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 120 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: ქ. რუსთავი, მ--- მრ-ნი, N- სახლის მიმდებარე ტერიტორია, არ არის განთავსებული საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის, სატრანსპორტო, მიწისქვეშა კომუნიკაციების, წყალმომარაგების, კანალიზაციის, ელექტროგაყვანილობის ობიექტები (ს.ფ.72).

სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, 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 პუნქტისა და საქართველოს პრეზიდენტის 2016 წლის 28 ივლისის №376 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან, რომლის განსაზღვრის შემთხვევაში კოლეგიური უფლებამოსილების ფარგლებში, კომისია უფლებამოსილია მიიღოს გადაწყვეტილება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ.

სააპელაციო პალატა მიუთითებს „ქალაქ რუსთავის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ თვითმმართველის ქალაქი რუსთავის საკრებულოს 2014 წლის 25 ივნისის დადგენილების მე-20 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“, „ბ“, „გ“, „დ“ ქვეპუნქტებში ასახულ კონკრეტულ საცხოვრებელ ზონებში მთავარი და დასაშვები გამოყენებების ჩამონათვალზე. აღნიშნული პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) - მაღალი სიმჭიდროვის საცხოვრებელი ზონაში, განაშენიანების დომინირებული სახეობაა მრავალ ერთეულიანი საცხოვრებლები, როგორიცაა: მრავალბინიანი კორპუსები, სასტუმროები, კონდომინიუმები, ამხანაგობები და საერთო საცხოვრებლები, ასევე ყველა გამოყენება, რომელიც დასაშვებია საცხოვრებელ ზონა 5 (სზ-5)-ში. საზოგადოებრივ გზის მიმდებარედ განთავსებული მრავალ ერთეულიანი

საცხოვრებლების მიწისპირა სართულები გამოყენებულ უნდა იქნას კომერციული ან საზოგადოებრივი დანიშნულებით.

ზემოაღნიშნულ ნორმათა ანალიზის საფუძველზე სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) მრავალერთეულიანი საცხოვრებლებთან ერთად ასევე მოიცავს ყველა გამოყენებას, რომელიც დასაშვებია სზ-5-ში.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი „ქალაქ რუსთავის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ თვითმმართველის ქალაქი რუსთავის საკრებულოს 2014 წლის 25 ივნისის დადგენილების შესაბამისად, მდებარეობს სზ-6 ზონაში. აღნიშნული გარემოება კი თავისთავად სრულიად მეორხარისხოვან მტკიცებულებებად აქცევს როგორც მეზობელთა ნოტარიულად დამოწმებულ ხელწერილებს, ასევე საქმეში არსებულ სხვა მტკიცებულებებს, რადგანაც აღნიშნულ დოკუმენტებს მნიშვნელობა ექნებოდათ მაშინ, თუ მიწის ნაკვეთი შესაძლებელია დაქვემდებარებოდა საკუთრების უფლებით აღიარებას, ხოლო მოცემულ შემთხვევაში კი, ზემოაღნიშნული სპეციალური შეზღუდვის პირობებში, მასზე საკუთრების უფლების აღიარება დაუშვებელია, რის გამოც მეზობელთა ხელწერილები და სხვა დოკუმენტები ამ გარემოების მიმართ არარელევანტური მტკიცებულებებია.

სააპელაციო პალატა ვერ დაეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ განმარტებას, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ სადავო აქტით მოსარჩელე ლ-----ის მოთხოვნა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე საქმის გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევისა და არსებული მტკიცებულებების შეფასების გარეშე უარყო, რითაც შეილახა პირის კანონით გარანტირებული უფლებები.

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა შეფასებული საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, არასწორად იქნა განმარტებული სადავო საკითხის მომწესრიგებელი ნორმები, რასაც შედეგად მოჰყვა საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების მიღება და რაც რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილების გაუქმებისა და ზემოთ მითითებული არგუმენტაციის გათვალისწინებით, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია.

### **საპროცესო ხარჯები:**

აპელანტი „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის 1-ლი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულებისაგან.

### **ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი**

სააპელაციო სასამართლოს 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

### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :**

1. ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. რუსთავის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილება გაუქმდეს და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ლ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
4. გადაწყვეტილება 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 გადაწყვეტილების გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

**მოსამართლე**  
**გელა ბადრიაშვილი**