



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

ი შ ე ს ა ვ ა ლ ი

28 ივნისი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - მანანა ჩოხელი

სხდომის მდივანი - ნინო პაპინაშვილი

აპელანტი _ გ----- გ-----

წარმომადგენელი - ე----- ა-----

მოწინააღმდეგე მხარე - ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთების საკუთრების უფლების აღიარების კომისია
წარმომადგენელი - თ-- კ-----

მესამე პირი - ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერია

წარმომადგენელი - თ-- კ-----

მესამე პირი - ე----- მ-----

წარმომადგენელი - ი----- ხ-----

დავის საგანი – ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა და საკუთრების მოწმობის გაუქმება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 18 ივლისის გადაწყვეტილება

ი ა ლ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. აპელანტის მოთხოვნა:

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 18 ივლისის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

2. მოწინააღმდეგე მხარეების პოზიცია:

მოწინააღმდეგე მხარემ წარმოადგინა შესაგებელი და არ დაეთანხმა სასარჩელო მოთხოვნას.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

3.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 18 ივლისის გადაწყვეტილებით გ----- გ-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

3.2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

მოსარჩელე გ----- გ----- ცხოვრობს ქ----- (ყოფილი მ-----). 2013 წლის 07 მარტს გ----- გ-----ს საცხოვრებელ სახლს მდებარე ქ-----. გაუჩნდა ხანძარი რის შედეგადაც მთლიანად დაიწვა შენობა –ნაგებობა 120 კვ.მ.

2017 წლის 02 ივნისს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის გამგეობას N----- განცხადებით მიმართა ქ----- მცხოვრებმა გ----- გ-----, სადაც აღნიშნავს, რომ ამავე ჩიხში მდებარე საცხოვრებელ სახლებთან მისასვლელი საავტომობილო გზის ტერიტორიაზე განთავსებული აქვთ უნებართვო შენობა ნაგებობები, რითაც იზღუდება მისი საცხოვრებელი და სთხოვა ბორჯომის მუნიციპალიტეტის გამგეობას, რომ განხილული იქნეს ეს საკითხი კომპეტენტური სამსახურების მიერ და გადაწყვეტილი იქნეს ქალაქმშენებლობაში დადგენილი სამშენებლო ნორმების და წესების დაცვით. აღნიშნული სათავსოების მოსარგებლეების მიერ განთავსდებული იქნეს და მოყვანილ იქნეს პირვანდელ მგომარეობაში შენობა -ნაგებობებით დაკავებული გზის სავალი ნაწილი.

2017 წლის 08 ივნისს მოსარჩელემ ბორჯომის მუნიციპალიტეტისგან მიიღო წერილი N-----, სადაც აღნიშნულია რომ ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მიერ განხორციელდა რეაგირება მ----- მცხოვრებლებს, რომელთაც უკანონოდ აქვთ აშენებული სათავსოები მიეცათ წინადადება წარედგინათ კანონმდებლობასთან შესაბამისობის დამადასტურებელი დოკუმენტები. ხოლო აღნიშნულის არ არსებობის შემთხვევაში, წინადადებას აძლევენ 20 დღის ვადაში მოახდინონ შენობა -ნაგებობებისა და შემომსახურელი ღობეების დემონტაჟი და გაანთავისუფლონ ტერიტორია. წინააღმდეგ შემთხვევაში მათ მიმართ გატარდება საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული

ლონისძიებები.

2017 წლის 20 ივნისის ბორჯომის მუნიციპალიტეტის გამგეობის ბრძანება N----- -ის, ბრძანება N----- -ის, ბრძანება N-----ის, ბრძანება N-----ის, ბრძანება N-----ის და 2017 წლის 27 ივლისის ბრძანება N----- საფუძველზე, ასევე განხორციელდა რეაგირება მოსარჩელის ჩივის მაცხოვრებელთა მიმართ, დაიწყო სამშენებლო სამართალდარღვევების მარტივი ადმინისტრაციული სამართალწარმოებები.

2017 წლის 25 ივლისს მოსარჩელე გ----- გ----- ქ----- მუნიციპალიტეტის მიერ გაეგზავნა წერილი N-----, მოსარჩელის მიერ 2017 წლის 02 ივნისის N----- განცხადების პასუხად, სადაც ითხოვდა ქ----- მიმდებარედ, ჩიხში განთავსებული უნებართვო შენობა - ნაგებობების დემონტაჟს გზის სავალი ნაწილის განთავსისუფლების მიზნით, აღნიშნულ ტერიტორიაზე განთავსებულ ე----- მ----- 19 კვ.მ მიწის ნაკვეთს მასზე არსებული შენობა ნაგებობით (საკადასტრო კოდი N-----), აღნიშნული უძრავი ქონება დარეგისტრირებულია ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ 2012 წლის 09 ოქტომბერს გაცემული საკუთრების უფლების N---- მოწმობის საფუძველზე.

2017 წლის 11 სექტემბერს მოსარჩელეს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის გამგეობიდან მისივე 2017 წლის 21 აგვისტოს N----- განცხადების პასუხად, მისივე მოთხოვნისამებრ გაეგზავნა ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2012 წლის 26 სექტემბრის N--- სხდომის ოქმის ასლი.

ე----- მ-----მ ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთების საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას 2012 წლის 06 სექტემბერს მიმართა განცხადებით და თან დართული დოკუმენტაციით, რათა მისთვის ეღიარებინათ მის სარგებლობაში არსებული (19 კვმ.) მიწის ნაკვეთი და მასზედ განთავსებული კაპიტალური შენობა - ნაგებობა.

ე----- მ-----ს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან 2012 წლის 06 სექტემბერს, 2012 წლის 31 აგვისტოს განცხადების პასუხად ეცნობა, რომ ნახაზზე წამოდგენილი უძრავი ნივთი მიწის ნაკვეთი (19 კვ.მ) და შენობა ნაგებობა, მდებარე: ბ----- მიმდებარედ, საჯარო რეესტრში 2008 წლიდან არსებულ მონაცემთა ელექტრონულ ბაზაში რეგისტრირებული არ არის. რაც შეეხება 2008 წლამდე არსებულ ბაზას მასში არსებული ნახაზების მიხედვით შეუძლებელია იმის დადგენა რეგისტრირებულია თუ არა საჯარო რეესტრში ზემოთ აღნიშნული უძრავი ქონება ან

ფარავს თუ არა ვისიმე საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას.

2008 წლის 28 მაისის ამონაწერში საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ მესაკუთრის განყოფილებაში ერთერთ მესაკუთრედ მითითებულია ე---- მ----- ქ-----, უფლების რეგისტრაციის თარიღი 24/05/2008 წელი.

ე---- მ----- მიერ წარდგენილი კომისიაში 2012 წლის 31 აგვისტოს შედგენილი საკადასტრო აზომვით ნახაზი, რომელშიც მითითებულია ქ----- მიმდებარედ, არასასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთი აზომილი ფართი 19 კვ.მ. შენობა -ნაგებობა ერთი სართული ფართობი 19 კვ.მ. დაინტერესებული პირი ე---- მ-----.

ე---- მ----- მიერ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში წარდგენილი იქნა გ----- გ----- -ს და ზ----- ბ----- ერთობლივი განცხადება რომლებიც ხელმოწერით ადასტურებენ, რომ ე---- მ----- მცხოვრები ბ-----, 1985 წლიდან დღემდე ნამდვილად ფლობს და სარგებლობს არასასოფლო - სამეურნეო მიწის ნაკვეთის ფართით: 19 კვ.მ -ს და მასზე განთავსებულ შენობა ნაგებობას მდებარე მისამართზე: ქ----- მიმდებარედ. რომელი ხელმოწერის ნამდვილობაც დამოწმებულია ნოტარიულად.

ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთების საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ წარდგენილი საბუთების შესწავლისა და მიწის ნაკვეთისა და შენობის ადგილზე დათვალიერების შედეგად 2012 წლის 26 სექტემბერს მიღო გადაწყვეტილება ე---- მ----- განცხადების დაკმაყოფილების თაობაზე და მოხდა საკუთრების უფლების აღიარება არასასოფლო - სამეურნეო 19 კვმ. მიწის ნაკვეთზე და დაევალა გადახდა 136.8 ლარის, რომლის გადახდის ქვითრის წარდგენის შემდეგ მოხდება საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემა ე---- მ----- ზე ქ----- მიმდებარედ მდებარე არასასოფლო - სამეურნეო 19 კვმ. მიწის ნაკვეთზე და ზედ მდგარ შენობა -ნაგებობაზე.

ე---- მ----- მიერ გადახდილი იქნა ას ოცდათექვსმეტი ლარი 80 თეთრი.

ე---- მ-----ს 2012 წლის 09 ოქტომბერს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთების საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ გადასცა საკუთრების უფლების მოწმობა N----, რომლითაც საკუთრებაში გადაეცა 19 კვმ.

არასასოფლო -სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და ზედ მდგარი შენობა -ნაგებობა განაშენიანების ფართი 19კვმ. და დარეგისტრირდა ე----- მ----- საკუთრებად.

ხანძრის აქტით დადგენილია, რომ 2013 წლის 7 მარტს მომხდარი ხანძრის შედეგად განადგურდა ქ----- 120 კვმ. ერთი საცხოვრებელი ბინა. მისვლის მომენტში ცეცხლი მთლიანად მოდებული ქონდა საცხოვრებელ სახლს, სახანძრო სამსახურის მიერ გამოყენებული იყო ხანძარსაწინააღმდეგო ძალები და საშუალებები, მათ შორის დაახლოებით 50 ტონა წყალი.

ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 04 ივნისის მიმართვით დადგენილია, რომ შპს "ტრანსპორტი და პრობლემების კვლევის ექსპერტიზის ცენტრის" დირექტორს, 2018 წლის 19 მაისის N----- წერილის პასუხად აცნობებენ, რომ არსებობს აღნიშნულ უძრავ ობიექტთან (ს-----) მისასვლელი ორი ქუჩა/გზა. ერთი მათგანი წარმოადგენს გამჭოლ საფეხმავლო გზას (ბილიკს), მეორე ქუჩა/გზა კი სავტომობილო გზაა, რომელიც წარმოადგენს ვ----- ქუჩის გაგრძელებას და აღნიშნულ უძრავ ობიექტთან (ს-----) მთავრდება ჩიხით. მ----- მიმავალი აღნიშნული საავტომობილო გზის მონაკვეთი - ჩიხოვანი გზა-გასასვლელი - წარმოადგენს რამდენიმე ოჯახის საკუთრებაში და თანასაკუთრებაში არსებულ საკადასტრო ერთეულებთან მისასვლელ საავტომობილო გზას.

ა(ა)იპ ბორჯომის დასუფთავების და კეთილმოწყობის სამსახურის დირექტორის მიმართვით დადგენილია, რომ მათ ბალანსზე რიცხული სპეც. ნაგავშიდაკვებიდან ვერცერთი მანქანა ვერ მოემსახურებათ, ვინაიდან ჩიხში არსებული ავტოფარეხების გამო გზა არის ვიწრო და სპეც. ნაგავშიდი ვერ მობრუნდება.

საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურის ააიპ.საგანგებო სიტუაციების მართვის სააგენტოს დირექტორის მიმართვით დადგენილია, რომ ქ----- მისასვლელი გზის მონაკვეთში სახანძრო ავტომანქანის გადაადგილება შესაძლებელია.

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 08 ნოემბრის განჩინებით დაინიშნა ექსპერტიზა, ექსპერტის წინაშე დასმული იქნა შემდეგი კითხვები: ა) ქ----- (ყოფილი მ-----) ჩიხში არსებული გზა შეესაბამება თუ არა ამ კატეგორიისათვის დადგენილ სტანდარტებს. ბ) ე----- მ----- (პ-----) აღიარებული მიწის ნაკვეთი ს-----, ზღუდავს თუ არა აღნიშნულ გზის სახელმწიფო სტანდარტით დადგენილ პარამეტრებს. გ) აღნიშნულ ნაკვეთზე არსებული შენობა -ნაგებობა შეესაბამება თუ არა ქ----- განაშენიანების გეგმას.

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის

ეროვნული ბიუროს N----- დასკვნაში
განმარტავს:

ექსპერტი კვლევით ნაწილში

ა) მის მიერ ქ----- (ყოფილი მ-----) ჩიხში არსებული გზა ადგილზე იქნა შესწავლილი მოპასუხე გ----- გ-----ს და მოპასუხე ე----- მ----- წარმომადგენლების მითითებით და თანდასწრებით. სამშენებლო ნორმებისა და წესების მიხედვით, ქალაქმშენებლობაში მანქანის სავალის გზის სიგანედ მეორე ხარისხის გზებისთვის განსაზღვრულია 3,5 მეტრი, ერთი მოძრაობის ზოლი და ფეხითმოსიარულეებისათვის ტროტუარის სიგანე უნდა შეადგენდეს 0,75 მეტრს. აზომვითი სამუშაოებით დადგინდა, რომ გზის სიგანე მერყეობს 4,5 მ-დან 5,80 მ-დე. შესაბამისად ქ----- (ყოფილი მ-----) ჩიხში არსებული გზის პარამეტრები აკმაყოფილებს სამშენებლო ნორმებში და წესების მითითებულ მოთხოვნებს.

ბ) კვლევის პროცესში აზომვითი სამუშაოებით დადგინდა, რომ ქ----- (ყოფილი მ-----) ჩიხში არსებული გზა არ იზღუდება ე----- მ----- საკუთრებაში არსებული ს----- მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა - ნაგებობით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს N14-39 დადგენილების (24.06.2016წ) მუხლი 33-ის მე-2 პუნქტის მიხედვით: დაუშვებელია სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილების და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის, ან სხვა საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში, გრუნტის ზედაპირიდან 2,7 მ-მდე სიმაღლეზე: ა) აივნებისა და ერკერების შეჭრა 0,3 მ-ზე მეტად. ბ) სხვა არქიტექტურული დეტალების ნებისმიერი შეჭრა 0,3მ -ზე მეტად. გ) ფანჯრების ფრთების /დარბაზების (ბოლომდე გაღებულ მდგომარეობაში) შეჭრა 0,6 მ-ზე მეტად. ამასთან ფანჯრების ფრთების/დარბაზების (ბოლომდე გაღებულ მდგომარეობაში) შეჭრა დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევაში როდესაც ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვითი სბრტყიდან ფანჯრამდე დარჩენილი, ბუნებრივი (ხე -ნარგავები, გაზონი) ან/და ხელოვნური (განთების ბოზი, მცირე არქიტექტურული ფორმები) წინააღმდეგობისაგან თავისუფალი, გასასვლელის სიგანე არის მინიმუმ 1,2 მ. ე----- მ----- საკუთრებაში არსებული ს-----, მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობის სიმაღლე 2,7 მ-დეა და შესაბამისად შენობის სახურავის ფენილის შეჭრა სავალ გზაზე არ უნდა აღემატებოდეს 0,3 მ-ს. აზომვებით დადგინდა, რომ ფენილის შეჭრა სავალ გზაზე მერყეობს 0,25 მ- დან 0.27 მ-დე, შესაბამისად არ არის დარღვეული N 14-39 დადგენილების (24.06.2016წ) მუხლი 33-ის მე-2 პუნქტის ბ) ქვეპუნქტით განსაზღვრული რეგულაცია.

გ) ექსპერტიზისათვის მიუწვდომელია ქ----- განაშენიანების გეგმა. ქ----- განაშენიანების გეგმის წარმოდგენის შემთხვევაში შესაძლებელი იქნება დადგინდეს ე----- მ----- საკუთრებაში არსებული ს----- მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა -ნაგებობა შეესაბამება

თუ არა ქ----- განაშენიანების გეგმას.

ამავე დასკვნით დადგენილია, რომ: ა). ქ-----
(ყოფილი მ-----) ჩიხში არსებული გზა შეესაბამება ამ
კატეგორიისათვის დადგენილ სდანდარტებს.

ბ). ქ----- (ყოფილი მ-----) ჩიხში ე---- მ-----
აღიარებული მიწის ნაკვეთი ს-----, არ ზღუდავს გზის სახელმწიფო
სტანდარტით დადგენილ გარემოებებს.

გ). ექსპერტიზისათვის მიუწვდომელია ქ----- განაშენიანების გეგმა.
ქ----- განაშენიანების გეგმის წარმოდგენის შემთხვევაში
შესაძლებელი იქნება დადგინდეს ე---- მ----- საკუთრებაში არსებული
ს----- მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობა შეესაბამება
თუ არა ქ----- განაშენიანების გეგმას.

გ----- გ----- 2018 წლის 07 ივნისს წარმოადგინა ალტერნატიული
ექსპერტიზის - შპს ,----- მიერ
გაცემული დასკვნა N----- ექსპერტის განმარტებით ჩატარებული
კვლევიდან გამომდინარე, საქართველოში მოქმედი ნორმატიული აქტებისა და
სხვა რეკომენდაციების გათვალისწინებით, აღნიშნული ობიექტის (ს-----
) მიწის ნაკვეთზე მ----- მდებარე საცხოვრებელ სახლთან
მისასვლელი - გამოსასვლელი გზის შესაბამის მონაკვეთებზე
გამტარუნარიანობა მოძრაობის ორგანიზაციისა და უსაფრთხოების
მოთხოვნების თვალსაზრისით - გათვალისწინებით
არადამაკმაყოფილებელია, დასაშვებ ზღვრულ მნიშვნელობაზე დაბალია.
ავტომობილების გადაადგილება საფრთხის შემცველია, ადგილი აქვს
მოძრაობის უსაფრთხოების გაუარესებას. გაუთვალისწინებელ ექსტრემალურ
სიტუაციებში სპეციალიზებული სატრანსპორტო საშუალებების (სახანძრო,
სასწრაფო და სხვა) მოძრაობა შეუძლებელი იქნება.

სავალი გზის საშუალო ეფექტური სიგანე ცვალებადი სიდიდისაა
(შემცირებულია, კრიტიკული 3,20 მ-ია), აღნიშნული გზის მონაკვეთზე, N----
მიმართულებით მარჯვნივ, არასწორხაზობრივად გავლებულია
მაცხოვრებელთა ეზოების საზღვრები, ხოლო მარცხენა მხარეს უსისტემოდ
განლაგებულია ბარაკული ტიპის ნაშენები -ნაგებობები. აღნიშნული
ფაქტორები მნიშვნელოვნად ზღუდავენ ავტომობილთა მოძრაობის
პირობებს და აუარესებენ ქუჩის მოცემული მონაკვეთის გამტანუნარიანობას.

ამავე დასკვნით დადგენილია, რომ ჩიხში არსებობს თავისუფალი სივრცე,
რომელიც შესაძლებელია გამოიყენებული იქნეს ჩიხში მოძრავი
ავტომობილების მობრუნების სივრცედ. ასევე მითითებულია, რომ გზის
ეფექტური სიგანე მინიმუმ 3.20მ. -ია.

3.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

საქართველოს კონსტიტუციის 42.1. მუხლის თანახმად, ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავისი დარღვეული, შეზღუდული, წართმეული ან სადავოდ ქცეული უფლების დაცვა-აღდგენისათვის მიმართოს სასამართლოს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქ/პუნქტის თანახმად, ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული სამართლებრივი აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად ჩაითვლება აგრეთვე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ, ასევე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ან დადასტურებული დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება მოჰყვეს სამართლებრივი შედეგები.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ სადავო აქტი - ბორჯომის მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2012 წლის 09 ოქტომბრის ადმინისტრაციული აქტი, საოქმო გადაწყვეტილება N--- და საკუთრების უფლების მოწმობა N--- წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რომლის კანონშესაბამისობაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 17-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები.

ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არაა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს

თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიულ პირების ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების 1-ლი მუხლის მიხედვით, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი (შემდგომში – წესი) არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების პროცედურებსა და პირობებს, განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების მქონე ორგანოს სამართლებრივ სტატუსს, კომპეტენციასა და სამართლებრივ საფუძვლებს, აგრეთვე საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს.

ამავე დადგენილების მესამე ნაწილის პირველი ნაწილის „ბ“ პუნქტის თანახმად საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთები.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტის თანახმად 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), 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 მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა;

სასამართლომ განმარტა, რომ მოცემულ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთს, თვითნებურად დაკავების/მფლობელობის სტატუსი გააჩნია თუ მასზე თვითნებურად უფლება წარმოეშვა კანონის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ ამოქმედებამდე (კანონი ამოქმედდა 2007 წელს).

მოცემულ შემთხვევაში, ე----- მ----- მიერ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში წარდგენილი იქნა ნოტარიულად დამოწმებული თვით გ----- გ-----ს და ზ----- ბ----- ერთობლივი განცხადება, რომლებიც ხელმოწერით ადასტურებდნენ, რომ ე----- მ----- მცხოვრები ბ-----, 1985 წლიდან დღემდე ნამდვილად ფლობს და სარგებლობს არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის ფართობით: 19 კვ.მ-ს და მასზე განთავსებულ შენობა ნაგებობას, მდებარე მისამართზე: ქ----- მიმდებარედ, რითაც ცალსახად დასტურდებოდა, რომ სახეზე იყო თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რაც სრულად აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტის მოთხოვნებს, ამასთან დადგენილია, რომ მიწის ნაკვეთი არ მიეკუთვნება საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილების მესამე მუხლის მეორე ნაწილით განსაზღვრულ იმ მიწის ნაკვეთების კატეგორიას, რომლის საკუთრებაში აღიარებაც არ შეიძლება.

საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 22 მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სარჩელი დასაშვებია, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას.

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს N----- დასკვნაში ექსპერტი კვლევით ნაწილით დადგენილია, რომ:

ა) ქ----- (ყოფილი მ-----) ჩიხში არსებული გზა ადგილზე იქნა შესწავლილი მოპასუხე გ----- გ-----ს და მოპასუხე ე----- მ----- წარმომადგენლების მითითებით და თანდასწრებით. სამშენებლო ნორმებისა და წესების მიხედვით, ქალაქმშენებლობაში მანქანის სავალი გზის სიგანედ მეორე ხარისხოვანი გზებისთვის განსაზღვრულია 3,5 მეტრი, ერთი მოძრაობის ზოლი და ფეხით მოსიარულეებისათვის ტროტუარის სიგანე უნდა შეადგენდეს 0,75 მეტრს. აზომვითი სამუშაოებით დადგინდა, რომ გზის სიგანე მერყეობს 4,5 მ-დან 5,80 მ-დე. შესაბამისად ქ----- (ყოფილი მ-----) ჩიხში არსებული გზის პარამეტრები აკმაყოფილებს სამშენებლო ნორმებში და წესებში მითითებულ მოთხოვნებს.

ბ) კვლევის პროცესში აზომვითი სამუშაოებით დადგინდა, რომ ქ----- (ყოფილი მ-----) ჩიხში არსებული გზა არ იზღუდება ე----- მ----- საკუთრებაში არსებული ს----- მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს N14-39 დადგენილების (24.06.2016წ) მუხლი 33-ის მე-2 პუნქტის მიხედვით: დაუშვებელია სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილების და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის, ან სხვა საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში, გრუნტის ზედაპირიდან 2,7 მ-მდე სიმაღლეზე: ა) აივნებისა და ერკერების შეჭრა 0,3 მ-ზე მეტად. ბ) სხვა არქიტექტურული დეტალების ნებისმიერი შეჭრა 0,3მ-ზე მეტად. გ) ფანჯრების ფრთების /დარაბების (ბოლომდე გაღებულ მდგომარეობაში) შეჭრა 0,6 მ-ზე მეტად. ამასთან ფანჯრების ფრთების/დარაბების (ბოლომდე გაღებულ მდგომარეობაში) შეჭრა დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევაში როდესაც ტროტუარის კიდის კერტიკალურ წარმოსახვითი სბრტყიდან ფანჯრამდე დარცენილი, ბუნებრივი (ხე-ნარგავები, გაზონი) ან/და ხელოვნური (განთების ბოზი, მცირე არქიტექტურული ფორმები) წინაღობისაგან თავისუფალი, გასასვლელის სიგანე არის მინიმუმ 1,2 მ. ე----- მ----- საკუთრებაში არსებული ს-----, მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობის სიმაღლე 2,7 მ-დეა და შესაბამისად შენობის სახურავის ფენილის შეჭრა სავალ გზაზე არ უნდა აღემატებოდეს 0,3 მ-ს. აზომვებით დადგინდა, რომ ფენილის შეჭრა სავალ გზაზე მერყეობს 0,25 მ-დან 0,27 მ-დე, შესაბამისად არ არის დარღვეული N 14-39 დადგენილების (24.06.2016წ) მუხლი 33-ის მე-2 პუნქტის ბ) ქვეპუნქტით განსაზღვრული რეგულაცია.

ამავე დასკვნით დადგენილია, რომ: ა). ქ----- (ყოფილი მ-----) ჩიხში არსებული გზა შეესაბამება ამ კატეგორიისათვის დადგენილ სდანდარტებს.

ბ). ქ----- (ყოფილი მ-----) ჩიხში ე----- მ----- აღიარებული მიწის ნაკვეთის ს----- არ ზღუდავს გზის სახელმწიფო

სტანდარტით დადგენილ გარემოებებს.

ამასთან, სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ ქ-----
-- მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა და საკადასტრო რუკა დამტკიცდა
2008 წლის 6 თებერვალს, ხოლო ე----- მ----- მიერ ფიზიკური და კერძო
სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში)
არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების
კომისიაში წარდგენილი ნოტარიულად დამოწმებული თვით გ----- გ-----
-ს და ზ----- ბ----- ერთობლივი განცხადებით დადგენილია, რომ ე----- მ-----
--- მცხოვრები ბ-----, 1985 წლიდან დღემდე ნამდვილად
ფლობს და სარგებლობს არასასოფლო - სამეურნეო მიწის ნაკვეთის ფართობით:
19 კვ.მ-ს და მასზე განთავსებულ შენობა ნაგებობას, შესაბამისად შენობა-
ნაგებობა 1985 წელს უკვე არსებობს და აღნიშნული შენობა-ნაგებობა
წინააღმდეგობაში ვერ მოვა 2008 წელს დამტკიცებულ გენერალური გეგმასა
და საკადასტრო რუკასთან, უფრო მეტიც, თუ დადგინდებოდა, რომ
აღნიშნული გეგმა ეწინააღმდეგება ქ----- მიწათსარგებლობის
გენერალური გეგმას და საკადასტრო რუკას, აღნიშნულ შემთხვევაშიც
პირდაპირი და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანი ვერ მიადგებოდა მოსარჩელე
გ----- გ----- და დავის უფლება ექნებოდა ბორჯომის მუნიციპალიტეტს.

სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ მიუხედავად იმისა, რომ მეორე
შეკითხვაზე პასუხის გაცემისთვის ექსპერტს გამოყენებული აქვს ქალაქ
თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს N14-39 დადგენილების
(24.06.2016წ) მუხლი 33-ის მე- 2 პუნქტი, ეს ვერ გახდება საფუძველი
ექსპერტიზის დასკვნის აღნიშნულ ნაწილში გაუზიარებლობის, რადგან
წარმოდგენილი არ არის რაიმე მტკიცებულება, რომ მითითებული 33-ის მე-2
პუნქტი წინააღმდეგობაში მოდის ქ----- შესაბამის
დადგენილებით/ასეთი არსებობის/ შემთხვევაში დარეგულირებულ
სამართლებრივ ურთიერთობასთან.

სასამართლომ ასევე ყურადღება მიაქცია თვით მოსარჩელის მიერ ჩატარებულ
ალტერნატიული ექსპერტიზის შპს ,-----
----- მიერ გაცემული N----- დასკვნას, რომლის მიხედვით დადგენილია, რომ
ჩიხში არსებობს თავისუფალი სივრცე, რომელიც შესაძლებელია
გამოიყენებული იქნეს ჩიხში მოძრავი ავტომობილების მობრუნების სივრცედ
და ექსპერტიზის მიერ დადგენილ გარემოებას, სავალი გზის საშუალო
ეფექტური სიგანე ცვალებადი სიდიდისაა, შემცირებულია, კრიტიკული 3,20
მ-ია, ხოლო აღნიშნული ადგილი მდებარეობს არა მოპასუხის მიერ
აღიარებულ შენობა-ნაგებობასთან, არამედ მოსარჩელის ტერიტორიაზე
შესასვლელ ჭიშკართან, რაც დადასტურებულია მხარეთა განმარტებებით.

სასამართლომ ვერ გაიზიარა ალტერნატიული ექსპერტიზის შპს ,-----
----- მიერ გაცემული დასკვნა N----- . რადგან
დასკვნა არის ზოგადი ხასიათის, არ ადგენს გარემოებას სადავო უძრავ

ქონებასთან გზის მდგომარეობა როგორია, ეწინააღმდეგება თუ არა აღნიშნულ კატეგორიის გზების სტანდარტებს, უთითებს, რომ ექსტრემალურ სიტუაციებში სპეციალიზებული სატრანსპორტო საშუალებების: სახანძრო, სასწრაფოს მოძრაობა შეუძლებელი იქნება, მაშინ, როდესაც ხანძრის აქტით დადგენილია, რომ 2013 წლის 7 მარტს მომხდარი ხანძრის შედეგად განადგურდა ქ----- 120 კვმ. ერთი საცხოვრებელი ბინა. მისვლის მომენტში ცეცხლი მთლიანად მოდებული ქონდა საცხოვრებელ სახლს, სახანძრო სამსახურის მიერ გამოყენებული იყო ხანძარსაწინააღმდეგო ძალები და საშუალებები, მათ შორის დაახლოებით 50 ტონა წყალი, რითაც დასტურდება, რომ სახანძრო სპეციალური მანქანა შემთხვევის ადგილას მისული იყო, ამასთან, სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იმ გარემოებაზე, რომ საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურის ააიპ. საგანგებო სიტუაციების მართვის სააგენტოს დირექტორის მიმართვით დადგენილია, რომ ქ----- მისასვლელი გზის მონაკვეთში სახანძრო ავტომანქანის გადაადგილება შესაძლებელია და ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 04 ივნისის მიმართვით დადგენილია, რომ არსებობს აღნიშნულ უძრავ ობიექტთან (ს-----) მისასვლელი ორი ქუჩა/გზა. ერთი მათგანი წარმოადგენს გამჭოლ საფეხმავლო გზას (ბილიკს), მეორე ქუჩა/გზა კი სავტომობილო გზაა, რომელიც წარმოადგენს ვ----- ქუჩის გაგრძელებას და აღნიშნულ უძრავ ობიექტთან (ს-----) მთავრდება ჩიხით და ასევე აღნიშნული დასკვნა ეწინააღმდეგება ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს N----- დასკვნას, რომლითაც ერთმნიშვნელოვნად დასტურდება, რომ სამშენებლო ნორმებისა და წესების მიხედვით, ქალაქმშენებლობაში მანქანის სავალი გზის სიგანედ მეორე ხარისხოვანი გზებისთვის განსაზღვრულია 3,5 მეტრი, ერთი მოძრაობის ზოლი და ფეხით მოსიარულეებისათვის ტროტუარის სიგანე უნდა შეადგენდეს 0,75 მეტრს. აზომვითი სამუშაოებით დადგინდა, რომ გზის სიგანე მერყეობს 4,5 მ-დან 5,80 მ-დე. შესაბამისად ქ----- (ყოფილი მ-----) ჩიხში არსებული გზის პარამეტრები აკმაყოფილებს სამშენებლო ნორმებით და წესებით მითითებულ მოთხოვნებს და ქ----- (ყოფილი მ-----) ჩიხში არსებული გზა შეესაბამება ამ კატეგორიისათვის დადგენილ სდანდარტებს და ქ----- (ყოფილი მ-----) ჩიხში ე----- მ----- აღიარებული მიწის ნაკვეთის ს----- არ ზღუდავს გზის სახელმწიფო სტანდარტით დადგენილ გარემოებებს.

რაც შეეხება იმ გარემოებას, რომ ის არ ყოფილა მიწვეული ადმინისტრაციული წარმოების დროს, სასამართლომ დამატებით განმარტა შემდეგი:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად დაინტერესებული მხარე – ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, ადმინისტრაციული ორგანო, რომლებთან დაკავშირებითაც გამოცემულია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, აგრეთვე რომლის

კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედება.

მოცემულ შემთხვევაში, გ----- გ----- ვერ ჩაითვლება იმ დაინტერესებულ პირად, რომლის მიწვევის ვალდებულებაც ქონდა კომისიას საკითხის განხილვის, რადგან სადავო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მის კანონიერ ინტერესზე ზემოაღნიშნული გარემოებათა გათვალისწინებით, არათუ პირდაპირ და უშუალო გავლენას, არამედ საერთოდ არ ახდენს რაიმე გავლენას, რაც დასტურდება ასევე აღიარების კომისიაში წარდგენილი მისი ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებით, რომელიც ადასტურებდა უძრავი ქონების აღიარებისათვის სავალდებულო გარემოებას, რომ ე---- მ-----, მცხოვრები ბ-----, 1985 წლიდან დღემდე ნამდვილად ფლობს და სარგებლობს არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის ფართით: 19 კვ.მ-ს და მასზე განთავსებულ შენობა ნაგებობას.

რაც შეეხება სარჩელში მითითებულ გარემოებას, რომ ჩიხში მცხოვრებ მეზობლებს საკუთარ ეზოებში არ გააჩნიათ მანქანის სადგომები და ჩიხში არ არსებობს მანქანების პარკირებისთვის ადგილი, ამიტომ აჩერებენ ავტომანქანის სავალ ნაწილზე მანქანებს, აღნიშნული საკითხი-ავტომანქანათა არასწორი გაჩერება, მიეკუთვნება სხვა რეგულირებას სფეროს და არა მოცემულ დავის საგანს და ამასთან, მნიშვნელოვანია მის მიერ ჩატარებული ექსპერტიზის მიერ დადგენილი გარემოება, რომ ჩიხში არსებობს თავისუფალი სივრცე, რომელიც შესაძლებელია გამოყენებული იქნეს ჩიხში მოძრავი ავტომობილების მობრუნების სივრცედ.

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის 51-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს:

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.

ამავე მუხლის მეხუთე ნაწილის თანახმად თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მთლიანად ან ნაწილობრივ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს და კომისია დადებით გადაწყვეტილებას მიიღებს, კომისია დაინტერესებულ პირს უგზავნის წერილობით შეტყობინებას საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის შესაბამისი ოდენობისა და მისი სრულად გადახდის ვალდებულების თაობაზე. თუ

დაინტერესებული პირი გადაიხდის საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის წერილობითი შეტყობინებით დადგენილ ოდენობას, კომისია გასცემს საკუთრების უფლების მოწმობას და დამოწმებულ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზს, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლება აღიარებული მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობის საზღვრები და ფართობი.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში კომისიის მიერ შესწავლილი და გამოკვლეული იქნა უძრავი ქონების საკუთრების აღიარების საკითხი, რის საფუძველზეც დადგინდა, რომ დაინტერესებული პირის - ე----- მ----- მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ (წარდგენილი დოკუმენტაცია)

აკმაყოფილებდა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ, განსაზღვრულ პირობებს, რადგან ე----- მ----- ითხოვდა საკუთრების უფლების აღიარებას უძრავ ქონებაზე, რომელიც წლების განმავლობაში 1985 წლიდან უწყვეტად იმყოფებოდა მის მფლობელობაში, რაც დადასტურებული თვით გ----- გ-----ს ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებით, წარდგენილი ქონდა აღიარებისათვის კანონით გათვალისწინებული ყველა დოკუმენტაცია, რის გამოც კომისიამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად მიიღო გადაწყვეტილება ე----- მ----- განცხადების დაკმაყოფილების თაობაზე.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ

ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60¹ მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ აქტის ბათილობას იწვევს კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არ არსებობის შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანო მიერ განსახილველ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება, ხოლო მოსარჩელის მიერ სასამართლოში ვერ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურებოდა, რომ სადავო ადმინისტრაციული აქტის მომზადება-გამოცემისას დაირღვა კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები, რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც ზემოაღნიშნულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება, რაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის საფუძველი შეიძლება გამხდარიყო. სადავო ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სრულყოფილად იქნა გამოკვლეული საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და სათანადო შეფასების შედეგად გამოიცა აქტი.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, გ----- გ-----ს სარჩელი უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია, გასაჩივრებული სადაო აქტი მიღებულია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა გათვალისწინებით და შესაბამისად არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი, ვინაიდან ადგილი არა აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება

შეესაბამება მათი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან, რის გამოც გ----- გ-----ს სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

4. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის ავტორი აღნიშნავს, რომ დაუსაბუთებელია და ფაქტობრივი გარემოებებიდანაც ჩანს, რომ სასამართლომ, გადაწყვეტილების გამოტანისას, ცალმხრივად იმსჯელა და ამის საფუძველზე არ დააკმაყოფილა სასარჩელო მოთხოვნა. მოსამართლემ გადაწყვეტილებისას არ გაითვალისწინა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზანი. კერძოდ, „ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით (შემდგომში – საკუთრების უფლების აღიარება) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.“

აპელანტი უთითებს, რომ მის მიერ ენერგო-პროდან, განცხადებით გამოთხოვილი იქნა ინფორმაცია, რომლითაც დასტურდება, რომ ქ----- მიმდებარედ, გადის მაღალი ძაბვის დენი და აღნიშნული მდებარეობს, სწორედ, იმ დამხმარე შენობა-ნაგებობის თავზე, რომელიც კომისიის მიერ აღიარებული იქნა ე----- მ----- საკუთრებად. აღნიშნული გარემოებით, სურთ დაადასტურონ, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, დარღვეული იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლით განსაზღვრული მოთხოვნები.

კომისიის მიერ ე----- მ----- მიმართ, განცხადების განხილვისას, უგულებელყოფილი იქნა "ფიზიკურ და კერძო სამართლის იურიდიულ პირის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთების საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მეორე პუნქტის მოთხოვნები. კერძოდ, საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწა: ესენია ამავე პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტში მითითებული საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთი (მოედანი, ქუჩა, გასასვლელი, გზა, ტროტუარი, სანაპირო), დასასვენებელი ადგილი (პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი, ხეივანი), დენდროლოგიური პარკი და ბოტანიკური ბაღი.

ასევე გასათვლისწინებელია, ამავე კანონის მე-3 მუხლის მეორე პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტის მოთხოვნები, რაც კომისიას არ გაუთვალისწინებია და, რომელიც მდგომარეობს შემდეგში - „საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა თუ მასზე განთავსებულია საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის (სატრანსპორტო და მიწისქვეშა კომუნიკაციები, წყალმომარაგების, კანალიზაციის, კავშირგაბმულობისა და ელექტროგაყვანილობის) ობიექტები“.

ამავე კანონის მე-5¹ მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, „თვითნებურად დაკავებული მიწის საკუთრების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას, გათვალისწინებული უნდა იყოს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან“. ფიზიკურ და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების კომისიის მიერ საერთოდ არ ყოფილა გათვალისწინებული ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2008 წლის 06 თებერვლის დადგენილება #7, რომელიც დღესაც მოქმედია და ამ დადგენილების საფუძველზე ხდება ქ----- სამშენებლო განვითარება. ამავე დადგენილებით, დამტკიცებულია ბორჯომის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა. აპელანტის მიერ მითითებულ გარემოებაზე, მოპასუხის მიერ, არ ყოფილა წარმოდგენილი რაიმე მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2008 წლის 06 თებერვლის დადგენილება #7-ს გაუქმება.

საქართველოს კანონის „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ 29-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, „მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა მოიცავს დასახლების მთელ ტერიტორიას. მისი შესრულება სავალდებულოა ყველა სახელმწიფო, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოსა და დაწესებულებებისათვის და სახელმწიფოს მიერ საქართველოს კანონმდებლობის ან ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე შექმნილი საჯარო სამართლის იურიდიული პირისათვის, აგრეთვე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის, თუ უფლებრივი ზონირების რუკა განსაზღვრავს ამ კანონის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებულ ძირითად პარამეტრებს და იგი მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების საფუძველია“. ქ----- --- მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის კონკრეტული ფუნქციური ზონირების რუკის თანახმად, ე----- მ----- საკუთრებად აღიარებული მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა ხვდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) -ის ფარგლებში. ქ----- ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დანართი 1 „ქალაქთმშენებლობითი ზონების ტერიტორიების გამოყენების დაშვებული სახეობების ჩამონათვალი“-ში არ არსებობს სახეობა „დამხმარე შენობა-ნაგებობა“, რასაც წარმოადგენს ე----- მ----- საკუთრებად აღიარებული შენობა-

ნაგებობა, შესაბამისად, მოცემულ ზონაში დამხმარე შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის ცალკე მდებარე მიწის ნაკვეთის გამოყოფა არის დაუშვებელი.

სააპელაციო საჩივრის ავტორი აღნიშნავს, რომ მოსამართლის მიერ გადაწყვეტილების გამოტანისას, გათვალისწინებული არ ყოფილა ის გარემოება, რომ ე----- მ----- მიმართ საკუთრებაში აღიარებულ მიწის ფართზე განთავსებულია „დამხმარე შენობა-ნაგებობა“. ასევე საყურადღებოა, მოსამართლის მითითება, რომ ე----- მ----- მიერ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაზე წარდგენილი არ ყოფილა კანონის შესაბამისად საკადასტრო აზომვით ნახაზზე დატანილი ხაზობრივი ნაგებობა, რაც დადასტურდა საქმეზე ალტერნატიული ექსპერტის მიერ წარმოდგენილი დასკვნითა და სასამართლოს სხდომაზე მიცემული ჩვენებით.

მოსამართლემ, აქცენტი გააკეთა გ----- გ-----ს ნოტარიულად წარდგენილ თანხმობასთან დაკავშირებით, რაც შეეხება გ----- გ-----ს ნოტარიულად დამოწმებულ „თანხმობას“, გ----- გ-----ს მიერ ნოტარიულად დამოწმებული დასტური მასზედ, რომ ე----- მ----- ნამდვილად სარგებლობს სადავო შენობა-ნაგებობით, არ წარმოადგენს თანხმობას, წარმოდგენილ განცხადებაში არ არის მითითებული, რომ იგი წინააღმდეგი არ არის, რომ ე----- მ-----ს არსებული მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში გადაეცეს. მიუხედავად იმისა, რომ მე-2 შეკითხვაზე პასუხის გაცემისათვის ექსპერტს გამოყენებული აქვს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს #14-39 დადგენილება (24.06.2016წ) და ეს ვერ გახდება საფუძველი დასკვნის აღნიშნულ ნაწილში გაუზიარებლობისა, რადგან წარმოდგენილი არ არის რაიმე მტკიცებულება, ასევე მოსამართლის მიერ გათვალისწინებული არ ყოფილა, რომ 2012 წელს, ქ----- ვრცელდებოდა და მოქმედებდა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 8 ივლისის "დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე" №----- ბრძანება.

აღნიშნული ბრძანების 29-ე მუხლის მე-2 პუნქტის "გ" ქვეპუნქტის თანახმად: „დაუშვებელია სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში გრუნტის ზედაპირიდან 4.5 მ-მდე სიმაღლეზე:

ა) აივნებისა და ერკერების შეჭრა 0.3 მ-ზე მეტად;

ბ) სხვა არქიტექტურული დეტალების ნებისმიერი შეჭრა 0.3 მ-ზე მეტად;

გ) ფანჯრების ფრთების/დარაბების (ბოლომდე გაღებულ მდგომარეობაში), შეჭრა 0.6 მ-ზე მეტი მანძილით, მაგრამ ტროტუარის კიდის ვერტიკალური წარმოსახვითი სიბრტყიდან პერპენდიკულარული მანძილი უნდა იყოს მინიმუმ 0.8 მ;

ექსპერტის მიერ, ადგილზე საკითხის შესწავლისას, გადამოწმებულ არ იქნა ე--- მ----- საკუთრებაში აღიარებული დამხმარე შენობა-ნაგებობის კარი საით იღებოდა, შიგნით თუ გარეთ, რაც დადასტურებული იქნა სხდომაზე მისი მოწმის სახით დაკითხვისას.

გაურკვეველია მოსამართლის აღნიშნული მსჯელობა როდესაც საქმეზე წარმოდგენილი იქნა ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ 2008 წლის 06 თებერვლის დადგენილება # 7, 2008 წლის 25 თებერვლის დადგენილება # 9, 2011 წლის 09 დეკემბერის დადგენილება # 30, ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 7 ივლისის დადგენილება # 20, ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 15 ივლისის დადგენილება # 16 და ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 16 ივლისის დადგენილება # 16, ასევე წარმოდგენილი იქნა ქ----- მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა. სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ქ----- რუკებით, რაც იმთავითვე გამორიცხავს მოსამართლის აღნიშნულ მსჯელობას ექსპერტიზის დასკვნის აღნიშნული ნაწილის გაუზიარებლობასთან, განა მეტი რა მტკიცებულება უნდა ყოფილიყო საქმეზე წარმოდგენილი.

სასამართლომ ყურადღება მიაქცია იმ გარემოებას, რომ მხარის მიერ ჩატარებული ალტერნატიული ექსპერტიზის, შპს „----- მიერ, გაცემულ #----- დასკვნას, რომ ჩიხში არსებული თავისუფალი სივრცე, რომელიც შესაძლებელია გამოყენებული იქნას ჩიხში მოძრავი ავტომობილების მობრუნების სივრცედ და ექსპერტიზის მიერ დადგენილი გარემოებას, სავალი გზის საშუალო ეფექტური სიგანე ცვალებადი სიდიდისაა, შემცირებულია კრიტიკული 3.20 მ-ია, ხოლო აღნიშნული ადგილი მდებარეობს არა მოპასუხის მიერ აღიარებული შენობა - ნაგებობასთან, არამედ მოსარჩელის. მოსამართლის მიერ აღნიშნული მსჯელობა იმაზე მიუთითებს, რომ ალტერნატიული ექსპერტის მიერ წარმოდგენილი დასკვნა #-----, რომელსაც თან ერთვის ქ----- -- (ყოფილი მ-----) საკადასტრო ბადეზე დასმული გზის აზომვითი ნახაზი და ნათლად ჩანს გზის სიგანე და კონფიგურაცია საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიებთან მიმართებაში.

მოსამართლე, გადაწყვეტილების გამოტანისას დაეყრდნო სსიპ ლევან სამხარეული სახელობის ექსპერტიზის დასკვნას, რომელსაც არ ახლავს სიტუაციური ნახაზი მიზანმიმართულად, რადგან ნახაზზე (ბადეზე) ნათლად დადგინდებოდა, რომ დასკვნის მომზადებისას, ექსპერტის მიერ დარღვეული იქნა საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების СНИП 2.07.01-89-ის VI თავის №6.17. პუნქტის თანახმად: "დასახლებული პუნქტების გზების და ქუჩების ქსელი უნდა დაპროექტდეს უწყვეტი სისტემის სახით, ქუჩებისა და გზების ფუნქციური დანიშნულების, ტრანსპორტის, საველოსიპედო და ქვეითთა მოძრაობის ინტენსივობის, ტერიტორიის არქიტექტურულ-გეგმარებითი ორგანიზების და განაშენიანების ხასიათის

გათვალისწინებით. ქუჩების და გზების ბადის შემადგენლობაში გამოყოფილ უნდა იქნეს მაგისტრალური და ადგილობრივი მნიშვნელობის ქუჩები და გზები, ასევე მთავარი ქუჩები. ქალაქის ქუჩების და გზების კატეგორიები უნდა იქნეს განსაზღვრული №7 ცხრილში მოყვანილი კლასიფიკაციის მიხედვით."

№7 ცხრილის მიხედვით, კვლევის საგანი გზა არის - გზა, რომელიც კლასიფიცირდება როგორც "გზა-გასასვლელები" (проезды), ვინაიდან წარმოადგენს ქალაქის უბნის შიდა გზას, რომლის ფუნქციური დანიშნულებაა საცხოვრებელი სახლების ჯგუფთან მისასვლელი საავტომობილო გზა.

2. СНИП 2.07.01-89-ის II თავის № 2.9*. პუნქტის თანახმად: "საცხოვრებელი სახლების ჯგუფებთან, დიდ დაწესებულებებთან და მომსახურების ობიექტებთან, სავაჭრო ცენტრებთან მისასვლელებად გათვალისწინებული უნდა იქნეს ძირითადი გზა-გასასვლელები, ცალკე მდგომი შენობისაკენ კი - მეორეხარისხოვანი გზა-გასასვლელები, რომელთა ზომებიც განსაზღვრულია წინამდებარე ნორმების №8 ცხრილის შესაბამისად.

ჩიხოვანი გასასვლელები არ უნდა იყოს 150 მეტრზე მეტი სიგრძის და უნდა ბოლოვდებოდეს მოსაბრუნებელი მოედნებით, რომლებიც უნდა უზრუნველყოფდნენ ნაგვის გადამზიდი, გამწმენდი და სახანძრო მანქანების მობრუნების საშუალებას."

3. СНИП 2.07.01-89-ის VI თავის №6.20. პუნქტის თანახმად: „6.20. ჩიხოვანი გზების და ქუჩების სავალი ნაწილის ბოლოში უნდა მოეწყოს მოედანი დიამეტრით არანაკლებ 16 მეტრისა, ავტომანქანების მოტრიალების უზრუნველსაყოფად და არანაკლებ 30 მეტრისა საზოგადოებრივი სამგზავრო ტრასნსპორტისათვის ბოლო გაჩერების პუნქტის მოწყობის შემთხვევაში, მათი მოტრიალების უზრუნველსაყოფად. მოსაბრუნებელი მოედნის გამოყენება ავტომანქანების დგომისათვის დაუშვებელია“

СНИП 2.07.01-89-ის №8 ცხრილის მიხედვით "ძირითადი გზა-გასასვლელები"-ს (основные проезды) პარამეტრები კი არის შემდეგი:

- გზის სავალი ნაწილის ერთი ზოლის სიგანე - 2,75 მეტრი;
- ზოლების რაოდენობა - 2;
- ტროტუარის საფეხმავლო ნაწილის სიგანე - 1 მეტრი.

ამასთანავე №8 ცხრილთან არსებული შენიშვნების (Примечания*) მე-8 პუნქტის თანახმად: "8. თუ ტროტუარი უშუალოდ ემიჯნება შენობების კედლებს, საყრდენ კედლებს ან ღობეებს, მათი სიგანე უნდა გაიზარდოს მინიმუმ 0,5 მეტრით."

რეალურად, ადგილზე სავალი ნაწილის ორივე მხარე უშუალოდ ემიჯნება ღობეს და კედელს. ასეთ შემთხვევაში, СНИП 2.07.01-89-ის №8 ცხრილის მიხედვით "ძირითადი გზა-გასასვლელის" თითო ტროტუარის საფეხმავლო ნაწილის სიგანე უნდა შეადგენდეს - 1,5 მეტრს.

საბოლოო ჯამში გამოკვლევის საგანი გზა განეკუთვნება გზის კატეგორიას, რომელიც СНИП 2.07.01-89-ის №7 ცხრილის მიხედვით კლასიფიცირდება როგორც "გზა-გასასვლელები" (проезды); № 2.9*. პუნქტის თანახმად

განეკუთვნება "ძირითადი გზა-გასასვლელების" ქვეკატეგორიას (основные проезды); №8 ცხრილისა და მასთან არსებული შენიშვნების შესაბამისად, მისი სავალდებულო პარამეტრებია შემდეგი:

- გზის სავალი ნაწილის ერთი ზოლის სიგანე - 2,75 მეტრი;
- ზოლების რაოდენობა - 2;
- ტროტუარის საფეხმავლო ნაწილის სიგანე: იმ შემთხვევაში თუ ტროტუარი უშუალოდ არ ემიჯნება ღობეს ან კედელს - 1 მეტრი ; იმ შემთხვევაში თუ ტროტუარი უშუალოდ ემიჯნება ღობეს ან კედელს - 1,5 მეტრი.

აქედან გამომდინარე, მოცემული გზის -"ძირითადი გზა-გასასვლელი"-ს სიგანე ჯამში უნდა შეადგენდეს 8,5 მეტრს. გარდა ამისა, ჩიხის ბოლოში, სადაც განთავსებულია ე----- მ----- საკუთრებად აღიარებული მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული შენობა, ავტომანქანების მობრუნების უზრუნველსაყოფად უნდა იყოს მოწყობილი მოედანი დიამეტრით არანაკლებ 16 მეტრისა. როცა დღეის მდგომარეობით ე----- მ----- შენობა-ნაგებობიდან გზის მოპირდაპირე მხარეს მისი ეზოს ღობის გარეთ არსებულ ვახამდე მანძილი შეადგენს 4,45 მეტრს, ღობემდე კი 4,80 მეტრს. აქედან გამომდინარე СНИП 2.07.01-89-ის მიხედვით არსებული გზა არ შეესაბამება მისი კატეგორიისათვის დადგენილ სტანდარტებს და ნორმებს. ასევე, არ შეესაბამება ჩიხის ნორმებს.

ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ბიუროს ექსპერტის მიერ გზის კატეგორიის გამოსავლენად СНИП 2.07.01-89-ის VI თავის №6.17. პუნქტის მოთხოვნების შესაბამისად არ იქნა შესწავლილი ქუჩის და გზის ფუნქციური დანიშნულება, ტრანსპორტის, საველოსიპედო და ქვეითთა მოძრაობის ინტენსივობა, ტერიტორიის არქიტექტურულ-გეგმარებითი ორგანიზების და განაშენიანების ხასიათი, და ამის შედეგად მის მიერ არასწორად იქნა მინიჭებული გზისათვის კატეგორია (ქვეკატეგორია). გამომდინარე შედეგად კი, СНИП 2.07.01-89-ის №8 ცხრილში არასწორად და დაუსაბუთებლად იქნა არჩეული რეალური სიტუაციისათვის შეუსაბამო გზის კატეგორიისათვის დადგენილი სავალდებულო მინიმალური პარამეტრები და ექსპერტის მიერ დასკვნაში მითითება, რომ ქ----- (ყოფილი მ-----) ჩიხში არსებული გზა შეესაბამება ამ კატეგორიისათვის დადგენილ სტანდარტებს, წინააღმდეგობაშია საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესებთან მიმართებაში.

2.სასამართლოს მიერ დასმულ მეორე კითხვაზე პასუხის მომზადებისას ექსპერტის მიერ გამოყენებულია სამართლებრივი აქტი „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს №14-39 დადგენილება (24.06.2016)", რომლის მოქმედებაც არ ვრცელდება ბორჯომის მუნიციპალიტეტზე.

ქ----- ვრცელდება საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილება "ტექნიკური რეგლამენტი - დასახლებათა ტერიტორიების განაშენიანებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების

დამტკიცების თაობაზე". N59 დადგენილების ამოქმედებამდე, ე----- მ----- სარგებლობაში მყოფი უძრავი ნივთის საკუთრებად აღიარების მომენტიდან, 2012 წელს, ქ----- ვრცელდებოდა და მოქმედებდა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 8 ივლისის "დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე" №----- ბრძანება. აღნიშნული ბრძანების 29-ე მუხლის მე-2 პუნქტის "გ" ქვეპუნქტის თანახმად:

"დაუშვებელია სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში გრუნტის ზედაპირიდან 4.5 მ-მდე სიმაღლეზე:

ა) აივნებისა და ერკერების შეჭრა 0.3 მ-ზე მეტად;

ბ) სხვა არქიტექტურული დეტალების ნებისმიერი შეჭრა 0.3 მ-ზე მეტად;

გ) ფანჯრების ფრთების/დარაბების (ბოლომდე გაღებულ მდგომარეობაში), შეჭრა 0.6 მ-ზე მეტი მანძილით, მაგრამ ტროტუარის კიდის ვერტიკალური წარმოსახვითი სიბრტყიდან პერპენდიკულარული მანძილი უნდა იყოს მინიმუმ 0.8 მ;"

ე----- მ----- საკუთრებად აღიარებული დამხმარე შენობა-ნაგებობის სიმაღლე გრუნტის დონიდან შეადგენს 2,20 მეტრს. მასში შესასვლელი კარი იღება შენობის გარეთ, გამოდის გზის სავალ ნაწილზე. კარის ბოლომდე გაღების შემთხვევაში ექსპერტის მიერ მითითებული ნორმით 0,75 მ სიგანით განსაზღვრული ტროტუარის სივრცეში არამც თუ არ დარჩება თავისუფალი 0,8 მეტრის სიგანის გასასვლელი ფეხთმავალისათვის, არამედ მთლიანად ჩაიკეტება ტროტუარი და შეაფერხებს საფეხმავლო და საავტომობილო მოძრაობას. რითაც ასევე დგინდება, რომ ექსპერტის მიერ სრულყოფილად არ იქნა შესწავლილი ადგილზე არსებული სიტუაცია დასმული კითხვების შესაბამისად სადავო საკითხის გადასაწყვეტად.

სადავო საკითხის გადასაწყვეტად ექსპერტის მიმართ მოპასუხე მხარის ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთების საკუთრების აღიარების კომისიის წარმომადგენლის მიერ ექსპერტიზის მიმართ დასმული იქნა მე-3 შეკითხვა - „აღნიშნულ ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობა შეესაბამება თუ არა ქ----- განაშენიანების გეგმას?".

ექსპერტის მიერ საქმეზე დასკვნის მომზადებისას, ექსპერტის მიერ დარღვეული იქნა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 168-ე მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული მოთხოვნები. არ მომხდარა მოპასუხეთა მხრიდან დოკუმენტაციისა და დადგენილების გამოთხოვა, რომელიც მიღებულია ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2008 წლის 06 თებერვლის N- დადგენილებით - „ქ----- მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის და საკადასტრო რუკის დამტკიცების შესახებ“, რომლის თანდართული ქ----- მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის

ტერიტორიის კონკრეტული ფუნქციური ზონირების 1.2. რუკის მიხედვით ე-----
- მ----- მიწის ნაკვეთი ს----- ხვდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1
(სსზ-1) -ის ფარგლებში.

ქ----- მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის II ნაწილის „ქ-----
ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები და
რეგლამენტი“-ს თანახმად კონკრეტული ფუნქციური ზონა

„საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1):

ა) საშუალო ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა განაშენიანების
დომინირებული სახეობის გარეშე (შერეული ზონა);

ბ) კოეფიციენტები:

ბ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0,6;

ბ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) – 3,0;

ბ.გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0,1.

გ) შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირებისათვის
უზრუნველყოფი საცხოვრებელი სამყოფების არსებობა კანონმდებლობის
შესაბამისად.“

ქ----- მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის II ნაწილის „ქ-----
ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები და
რეგლამენტი“-ს დანართი 1 - „ქალაქთმშენებლობითი ზონების ტერიტორიების
გამოყენების დაშვებული სახეობების ჩამონათვალი“-ს თანახმად
საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (შერეული ზონა) - ში ძირითადი დასაშვები
სახეობებისა და დაშვებული სახეობების, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ
„ზონალურ შეთანხმებას“ ჩამონათვალში არ არსებობს „დამხმარე შენობა-
ნაგებობა“, ან რაიმე მსგავსი. შესაბამისად, ე----- მ----- საკუთრებად
აღიარებული შენობა-ნაგებობა არ შეესაბამება ბორჯომის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს 2008 წლის 06 თებერვლის „ქ----- მიწათსარგებლობის
გენერალური გეგმის და საკადასტრო რუკის დამტკიცების შესახებ“ N-
დადგენილებით დამტკიცებულ მოთხოვნებს და ფიზიკური და ბორჯომის
მუნიციპალიტეტის კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში
(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების
აღიარების კომისიის მიერ ე----- მ----- სარგებლობაში არსებული უძრავი
ობიექტის საკუთრებად გადაცემის გადაწყვეტილების მიღების დროს, არ იქნა
გათვალისწინებული აღნიშნული გარემოება. შესაბამისად, დარღვეული იქნა
საქართველოს კანონის "ფიზიკურ და კერძო სამართლის იურიდიულ პირის
მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთების საკუთრების
უფლების აღიარების შესახებ" მე-5 პრიმა მუხლის მე-2 პუნქტი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 168-ე მუხლის მე-4 პუნქტის
თანახმად „თუ ექსპერტიზის ჩატარებისას ექსპერტი გამოარკვევს საქმისათვის
მნიშვნელობის მქონე ისეთ გარემოებებს, რომელთა შესახებაც მას კითხვები არ
ჰქონდა დასმული, ექსპერტს უფლება აქვს დასკვნაში მიუთითოს ამ
გარემოებებზე“. აღსანიშნავია ის ფაქტი, რომ ადგილზე დათვალიერების

შედეგად ექსპერტმა, მისი თქმით, ვერ შეამჩნია მაღალი ძაბვის საჰაერო ელექტროგადამცემი ხაზის არსებობა, რომლის ქვეშ აშენებულია ე----- მ----- საკუთრებად აღიარებული შენობა (ს-----) და არ გამოიკვლია მისი დაცვის ზონის შესაბამისობა მოქმედ ნორმებთან.

ამ გარემოებასთან დაკავშირებით მოგახსენებთ, რომ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის N366 დადგენილების „ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესი და მათი დაცვის ზონები“-ს მე-3 მუხლის 1 ნაწილის „ა.ა.ე.“ პუნქტის თანახმად, 10 კვ ძაბვის საჰაერო ელ. გადამცემი ხაზის დაცვის ზონად ხაზის ორივე მხარეს განაპირა სადენებიდან დადგენილია 10 მეტრი. 2012 წელს მოქმედებდა საქართველოს პრეზიდენტის 2009 წლის 27 დეკემბრის N964 ბრძანებულება „ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესი და მათი დაცვის ზონები“. რომლის მე-3 მუხლის „ა.ა.ე.“ პუნქტში მოყვანილია იგივე პირობები.

საქართველოში ამჟამად მოქმედი და 2012 წლისთვისაც მოქმედებაში მყოფი „ელექტროდანადგართა მოწყობის წესები“-ს (ПРАВИЛА УСТРОЙСТВА ЭЛЕКТРОУСТАНОВОК) მე-6 გამოცემა, თავი „დასახლებულ პუნქტებში საჰაერო ელექტროგადამცემი ხაზების გაყვანილობის“ პუნქტი 2.5.115-ის თანახმად „2.5.115. ჰორიზონტალურად გავლებული მანძილი საჰაერო ხაზის განაპირა სადენებიდან უახლოესი შენობის უკიდურესად გამოწეულ ნაწილებამდე უნდა იყოს არანაკლები: 2 მეტრის 20 კვ-მდე ძაბვის საჰაერო ხაზებისათვის, 4 მეტრის 35-110 კვ ძაბვის საჰაერო ხაზებისათვის, 5 მეტრის 150 კვ ძაბვის საჰაერო ხაზებისათვის, 6 მეტრის 220 კვ ძაბვის საჰაერო ხაზებისათვის, 8 მეტრის 330 კვ ძაბვის საჰაერო ხაზებისათვის და 10 მეტრის 500კვ ძაბვის საჰაერო ხაზებისათვის. დასაშვებია მითითებული მანძილების შემცირება საჰაერო ხაზების სამრეწველო შენობა-ნაგებობების ყრუ კედლებთან, რომლებიც აშენებულია არაწვადი მასალისაგან. ამასთანავე ნებისმიერი მანძილი სადენიდან შენობა-ნაგებობამდე უნდა იყოს არანაკლები 2.5.114 პუნქტში მოყვანილისა.“

აქედან გამომდინარე, დაუშვებელია არსებული 10 კვ ძაბვის მქონე საჰაერო ელექტროგადამცემი ხაზის განაპირა სადენიდან ჰორიზონტალურად გეგმავალი 2 მეტრის მანძილზე მოცემული შენობა-ნაგებობის განთავსება. შესაბამისად არსებული საჰაერო ელექტროგადამცემი ხაზის ქვეშ განთავსებული ე----- მ----- შენობა-ნაგებობის არსებობით (ს-----) დარღვეულია ეს ნორმაც.

სააპელაციო საჩივრის ავტორი განმარტავს, რომ მოსამართლის მიერ გათვალისწინებული არ ყოფილა, რომ ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს "ფიზიკურ და კერძო სამართლის იურიდიულ პირის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთების საკუთრების აღიარების კომისიის მიერ დარღვეულ იქნა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები. კერძოდ: სზაკ-ის 96-ე მუხლის

პირველი ნაწილის თანახმად, "ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, ადმინისტრაციული წარმოებისას, გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად. „ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დრო." ე----- მ----- მიმართ მიწის ფართის აღიარება და მასზე საკუთრების მოწმობის გაცემა განხორციელდა აღნიშნული მუხლების მოთხოვნთა დარღვევით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლით განსაზღვრულია ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევა ადმინისტრაციული წარმოებისას. საქმის გარემოებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია: გამოითხოვოს დოკუმენტები, შეაგროვოს ცნობები, მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს, დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი, დანიშნოს ექსპერტიზა, აღნიშნული მოხლის მოთხოვნათა შესაბამისად რომ ემოქმედა ადმინისტრაციულ ორგანოს ე----- მ-----ზე საკუთრების აღიარება და საკუთრების მოწმობის გაცემა არ მოხდებოდა, ადმინისტრაციულ ორგანოს მიერ დარღვეულ იქნა "ფიზიკურ და კერძო სამართლის იურიდიულ პირის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთების საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ კანონის მოთხოვნები.

სასამართლოს ყურადღება არ მიუქცევია და არ დაუდგენია საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებები და არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა და გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა. ასევე არასწორად განმარტა კანონი.

სასამართლოს გადაწყვეტილება არის სრულიად დაუსაბუთებელი, გაურკვეველია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტები, რის გამოც ზედმეტია საუბარი მის სამართლებრივ დასაბუთებულობაზე. სააპელაციო სასამართლომ უნდა გააუქმოს გადაწყვეტილება და მიიღოს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილდება აპელანტის მოთხოვნა.

III ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

5. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების და ახალი გადაწყვეტილების მიღების დასაბუთება:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სსკ-ის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო, ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სსკ-ის 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.

5.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:

პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორად დაადგინა საქმეზე არსებული ფაქტობრივი გარემოებები, თუმცა დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს მისცა არასწორი სამართლებრივი შეფასება, არასწორად განმარტა კანონი, რამაც საბოლოოდ არასწორ გადაწყვეტილებამდე მიიყვანა, რაც განაპირობებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

ე-----მ-----მ ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთების საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას 2012 წლის 06 სექტემბერს მიმართა განცხადებით და თან დართული დოკუმენტაციით, რათა მისთვის ელიარებინათ მის სარგებლობაში არსებული (19 კვმ.) მიწის ნაკვეთი და მასზედ განთავსებული კაპიტალური შენობა - ნაგებობა.

ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთების საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ წარდგენილი საბუთების შესწავლისა და მიწის ნაკვეთისა და შენობის ადგილზე დათვალიერების შედეგად 2012 წლის 26 სექტემბერს მიიღო გადაწყვეტილება ე-----მ----- განცხადების დაკმაყოფილების თაობაზე.

2012 წლის 09 ოქტომბერს ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთების საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ ე----- მ-----ს გადასცა საკუთრების უფლების მოწმობა N---, რომლითაც საკუთრებაში გადაეცა 19 კვმ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და ზედ მდგარი შენობა -ნაგებობა განაშენიანების ფართი 19 კვმ, რომელიც დარეგისტრირდა ე----- მ----- საკუთრებად.

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 23 ოქტომბრის დადგენილებით ირკვევა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

- ე----- მ----- მიმართ შედგენილი იქნა ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის ოქმი N-----, იმ საფუძველით, რომ ე----- მ----- წლების განმავლობაში უნებართვოდ იკავებს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს და მიწათსარგებლობის უფლების გარეშე სარგებლობს აღნიშნულით, მიუხედავად მუნიციპალიტეტის არაერთი გაფრთხილებისა. აღნიშნული ოქმი ეხება იმავე ტერიტორიაზე სხვა მიწის ნაკვეთის უკანონოდ დაკავების ფაქტს.

- ბორჯომის მუნიციპალიტეტის გამგებლის 2017 წლის 20 ივნისის N----- ბრძანებით ე----- მ----- მიმართ დაიწყო მარტივი ადმინისტრაციული წარმოება, ქ----- ვ----- მიმდებარედ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის უნებართვო დაკავებისა და სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმესთან დაკავშირებით.

- ბორჯომის მუნიციპალიტეტის გამგეობის N- მითითებით ე----- მ-----ს ეცნობა გამოსწორების მიზნით მისაღები ზომების თაობაზე.

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 23 ოქტომბრის დადგენილებით ე----- მ----- ცნობილი იქნა ადმინისტრაციულ სამართალდამრღვევად ადმინისტრაციული სამართალდარღვევათა კოდექსის 55²-ე მუხლით გათვალისწინებული გადაცდომისთვის და ამავე კოდექსის 22-ე მუხლის თანახმად მიეცა სიტყვიერი შენიშვნა.

5.2. სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივი თვალსაზრისით არასწორად შეაფასა საქმესთან დაკავშირებული ფაქტობრივი გარემოებები, არასწორად განმარტა კანონი, რამაც საბოლოოდ არასწორ გადაწყვეტილებამდე მიიყვანა სასამართლო, რაც განაპირობებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას.

განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს ბორჯომის

მუნიციპალიტეტის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2012 წლის 09 ოქტომბრის N--- საოქმო გადაწყვეტილების და საკუთრების უფლების N--- მოწმობის კანონიერების საკითხი.

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემული დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობაა აქვს იმ გარემოების დადგენას, ე--- მ----- მიმართ მიღებული გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებით, შეესაბამება თუ არა სადავო აქტის მიღების დროს მოქმედ კანონმდებლობას, რომელიც არეგულირებს მსგავს სამართლებრივ ურთიერთობას. ამასთან, განსახილველ დავასთან მიმართებაში ერთმნიშვნელოვნად უნდა დადგინდეს სადავო მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობის სამართლებრივი მდგომარეობა.

აპელანტი უკანონოდ მიიჩნევს სადავო აქტს იქიდან გამომდინარე, რომ აღიარების კომისიამ არ გამოიკვლია, რომ შენობა-ნაგებობა, რომელიც აღიარებულ მიწის ნაკვეთზე მდებარეობს, განთავსებულია მაღალი ძაბვის საჰაერო ელექტროგადამცემი ხაზის ქვეშ, ასევე, რამდენად შეესაბამება მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობა ბორჯომის განაშენიანების გეგმას და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 8 ივლისის "დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე" №----- ბრძანების მოთხოვნებს. ხოლო პირდაპირ და უშუალო ზიანს ასაბუთებს იმ გარემოებებზე დაყრდნობით, რომ 2013 წლის 7 მარტს ხანძრის შედეგად განადგურდა ქ----- მისი საცხოვრებელი ბინა. სახანძრო სამსახურის მანქანების დროულ გადაადგილებას კი ხელი შეეშალა ამავე ჩიხში მდებარე საცხოვრებელ სახლებთან მისასვლელი საავტომობილო გზის ტერიტორიაზე განთავსებულმა უნებართვო შენობა ნაგებობებმა, რაც ავიწროებს ისედაც ვიწრო სავალ ნაწილს.

სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს კანონმდებლობა აწესრიგებს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წინაპირობებს. კერძოდ: „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის შესაბამისად, კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიულ პირის ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნების საკუთრების უფლებით აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

სადავო აქტის მიღების დროს მოქმედი საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“ არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების წესსა და პირობებს.

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-5 მუხლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს მუდმივმოქმედი კომისიის მეშვეობით, ხოლო მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის საკუთრების უფლების აღიარებისათვის უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში სააგენტო). წესის მე-11 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

დადგენილია, რომ ელენა მალრაძემ ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას 2012 წლის 06 სექტემბერს მიმართა განცხადებით, თანდართული დოკუმენტაციით, რათა მისთვის ეღიარებინათ მის სარგებლობაში არსებული (19 კვმ.) მიწის ნაკვეთი და მასზედ განთავსებული კაპიტალური შენობა-ნაგებობა.

„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 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 მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5. 1 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მანძილი მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის; გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბერის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესის მე-2 მუხლის „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.

პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბერის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარების წესის მე-3 თავით მოწესრიგებულია კომისიის მიერ საკუთრების უფლების აღიარების წესი და პირობები. კერძოდ, მე-11 მუხლის თანახმად, კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებით, „ფიზიკური და

კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონითა და ამ ბრძანებულებით განსაზღვრული წესით.

ზემოაღნიშნული ნორმების ანალიზის საფუძველზე პალატა განმარტავს, რომ კანონმდებლობის საფუძველზე ხორციელდება მართლზომიერ მფლობელობაში და თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება. საკუთრების აღიარების კომისია ვალდებულია გამოიკვლიოს ფაქტობრივი გარემოებები და დაადგინოს, არსებობს თუ არა საკუთრების უფლების აღიარებისათვის აუცილებელი კანონში მოცემული წინაპირობები. პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთების საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2012 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილებით ე----- მ-----ს უღიარა საკუთრების უფლება არასასოფლო-სამეურნეო 19 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და დაადგინა, რომ თანხის გადახდის ქვითრის წარმოდგენის შემდეგ მოხდეს საკუთრების მოწმობის გაცემა ე----- მ-----ზე ქ-----ს ქუჩის მიმდებარედ მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო 19 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე და ზედ მდგარ შენობა-ნაგებობაზე. განსახილველ შემთხვევაში ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთების საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას 2012 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილების მიღების დროს არ გამოუკვლევია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ის გარემოებები, რომელიც გამორიცხავდა აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას შენობა-ნაგებობასთან ერთად. კერძოდ, ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა გამოეკვლია - შენობა-ნაგებობა, რომელიც განთავსებულია სადავო მიწის ნაკვეთზე, აკმაყოფილდა თუ არა სამშენებლო კანონმდებლობით დაწესებულ მოთხოვნებს (უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული იყო თუ არა მშენებლობის ნებართვა ან ლეგალიზების აქტი), რა დროსაც წყდება განხორციელებული მშენებლობის ქალაქგეგმარებით პირობებთან შესაბამისობის დადასტურება, ასევე იყო თუ არა თვითონ კომისია უფლებამოსილი მოეხდინა შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარება.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 4 მარტის #57 დადგენილებაზე, რომლის პირველი მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, აღნიშნული დადგენილება არეგულირებს საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის, სანებართვო პირობების შესრულებისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების პროცესს. აღნიშნული დადგენილების 19-ე მუხლი **მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ითვალისწინებს შენობა-**

ნაგებობების კლასებს, სულ 5 კლასს. დადგენილების მე-3 მუხლის 43-ე პუნქტის თანახმად, მშენებლობის ნებართვა არის განსაკუთრებული იერარქიის ნებართვა, რომელიც როგორც წესი, იყოფა სამ ურთიერთდამოკიდებულ, მაგრამ ადმინისტრაციული წარმოების თვალსაზრისით დამოუკიდებელ სტადიად: I სტადია – ქალაქმშენებლობითი პირობების დადგენა (მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება); II სტადია – არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება (არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმება); III სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა. მითითებული დადგენილების 36-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია კანონმდებლობით, მათ შორის, ამ დადგენილებით განსაზღვრულ შემთხვევებში სათანადო წესით მიღებული მშენებლობის ნებართვა. ნებართვის გარეშე მშენებლობის წარმოება უნებართვო მშენებლობად განიხილება. ამავე დადგენილების 66.2 მუხლი, I კლასის შენობა ნაგებობის შემთხვევაშიც, რომელსაც არ სჭირდება მშენებლობის ნებართვა, აწესებს, რომ მშენებლობის მწარმოებელმა/დამკვეთმა განზრახული მშენებლობის შესახებ განცხადებით უნდა აცნობოს მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოს, რადგან ამავე მუხლის 10-ე ნაწილით „ამ დადგენილების მოთხოვნათა დარღვევით I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის განხორციელება განიხილება როგორც უნებართვო მშენებლობა. ხოლო 11-ე ნაწილის შესაბამისად, უნებართვო მშენებლობად არ ჩაითვლება I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის/მონტაჟის განხორციელება ამ მუხლის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტის დარღვევით, თუ **მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო წერილობით დაადასტურებს დარღვევით განხორციელებული მშენებლობის შესაძლებლობას.**

„პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის“ 103¹ მუხლი, სამშენებლო სამართალდარღვევის შემთხვევაში, ადგენს მისი გამოსწორების წესს, რაც აუცილებლად მოითხოვს **მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მხრიდან დადგენილი სანებართვო პირობების დარღვევით/შეუსრულებლობით განხორციელებული მშენებლობის ქალაქგეგმარებით პირობებთან შესაბამისობას, რის თაობაზეც ეს ორგანო გასცემს დასკვნას განხორციელებული მშენებლობის ქალაქგეგმარებით პირობებთან შესაბამისობის დადასტურების თაობაზე.**

ამასთან, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის #660 ბრძანებულებით დამტკიცებული „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესით“ განსაზღვრულია უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტის ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესაძლებლობა. მითითებული წესის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ობიექტის ან მისი ნაწილის მესაკუთრე ან სხვა

უფლებამოსილი პირი აღნიშნული ობიექტის ლეგალიზების მოთხოვნის შესახებ განცხადებით მიმართავს შესაბამის ორგანოს, რომელიც მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით განიხილავს საკითხს და იღებს გადაწყვეტილებას ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების ან ლეგალიზებაზე უარის თქმის შესახებ. აღნიშნული წესის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, შესაბამისი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების შესახებ იმ შემთხვევაში, თუ იგი არ ეწინააღმდეგება კანონმდებლობის მოთხოვნებს (გარდა „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57 დადგენილების მოთხოვნებისა).

მოცემულ შემთხვევაში, უდავოდ დასტურდება, რომ აღიარების კომისიას საერთოდ არ წარდგენია, არ მოუთხოვია და არ გაურკვევია შენობა-ნაგებობის სტატუსი, ისე უღიარა უკანონო მშენებლობაზე საკუთრების უფლება ე----- მ-----ს, მიწის ნაკვეთთან ერთად, რაც გახდა როგორც მიწის ნაკვეთის, ისე შენობა-ნაგებობის საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღრიცხვის საფუძველი. ადმინისტრაციულმა ორგანომ სადავო გადაწყვეტილებით მხარეს რეალურად დაუკანონა უკანონოდ აშენებული შენობა-ნაგებობა, მაშინ, როდესაც მოქმედი კანონმდებლობა ერთმანეთისაგან მიჯნავს არქიტექტურულ ქალაქმშენებლობის პროცესებსა და უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღიარებასთან დაკავშირებულ უფლებამოსილებებს და განსაზღვრავს ამ უფლებამოსილებათა განმახორციელებელ განსხვავებულ ორგანოებს. კერძოდ, ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთების საკუთრების უფლების აღიარების კომისია განიხილება, როგორც თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიულ პირის ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნების საკუთრების უფლების ამღიარებელი ორგანო, ხოლო სამშენებლო სამუშაოებისათვის კანონიერი სტატუსის მინიჭების სამართლებრივი საფუძველი შეიძლება იყოს მხოლოდ არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული მშენებლობის ნებართვა ან ლეგალიზების აქტი.

საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე ქ----- მიმდებარედ, 19 კვ.მ დაზუსტებული არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ე----- მ----- სახელზე. ამონაწერში ასევე აღნიშნულია შენობა-ნაგებობა N1. ამასთან, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია საკუთრების უფლების მოწმობა #869 (დამოწმების თარიღი 09/10/2012, ქ----- მუნიციპალიტეტის საკრებულო). საქმეზე არ არის წარმოდგენილი შენობა-ნაგებობების კანონიერების დამადასტურებელი დოკუმენტები, კერძოდ, მშენებლობის სათანადო ნებართვა ან უკვე განხორციელებული მშენებლობის მოქმედ სამშენებლო ნორმებთან შესაბამისობაში მოყვანა. ექსპერტიზის დასკვნა ამგვარ დოკუმენტად ვერ იქნება განხილული, თანახმად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3 მუხლისა.

აღნიშნულთან დაკავშირებით პალატა მიუთითებს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 19 ოქტომბრის განჩინებაზე, საქმეზე Nბს-360-357(2კ-17), სადაც უზენაესმა სასამართლომ აღნიშნა, რომ „არსებითად განსხვავდება ერთმანეთისგან მიწის ნაკვეთის დაკანონება და შენობა-ნაგებობის ლეგალიზება. კერძოდ, პირი, რომელიც აკმაყოფილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნებს, უფლება აქვს მოიპოვოს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება, ხოლო შენობა-ნაგებობის ლეგალიზებაში, საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის #660 ბრძანებულებით დამტკიცებული „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის“ თანახმად, იგულისხმება უნებართვოდ ან პროექტის დარღვევით მოწყობილი ობიექტის ლეგალიზება (დაკანონება). მითითებული წესის პირველი მუხლის თანახმად, 2007 წლის 1 იანვრამდე უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების მიმართ ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილებით ხდება ობიექტების ან მათი ნაწილების დაკანონება. ლეგალიზება იმავდროულად ნიშნავს ობიექტის ან მისი ნაწილის დაკანონებას, ექსპლუატაციაში მიღებას. ამავე წესის მე-8 მუხლის თანახმად, შესაბამისი ორგანოს მიერ ლეგალიზებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში, უნებართვოდ და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტის მიმართ გატარდება კანონმდებლობით გათვალისწინებული ღონისძიებები“.

პალატა მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლითაც რეგლამენტირებულია ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილების განხორციელების სავალდებულო პრინციპი - უფლებამოსილების განხორციელება კანონის საფუძველზე, რაც გულისხმობს, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს ეკრძალება კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე მოქმედება. კანონმდებლობა კი ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალდებულებს გადაწყვეტილება მიიღოს საქმის გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევის საფუძველზე. კერძოდ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთ შეჯერების საფუძველზე. ამავე ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

საქმის გარემოებების სრულ და ყოველმხრივ გამოკვლევას ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილიც, რომლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ამასთან, ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმის გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევითვის საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 97-ე მუხლი ანიჭებს საკმაოდ დიდ უფლებამოსილებას აძლევს რა საშუალებას, გამოითხოვოს დოკუმენტები, შეაგროვოს ცნობები, მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს, დაათვალიეროს მოვლენის ან შემთხვევის ადგილი, დანიშნოს ექსპერტიზა, გამოიყენოს აუცილებელი დოკუმენტები და აქტები, მტკიცებულებათა შეგროვების, გამოკვლევის და შეფასების მიზნით მიმართოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ზომებს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობის შესახებ თუ ადმინისტრაციული აქტი ეწინააღმდეგება კანონს და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, პალატა მიიჩნევს, რომ სახეზეა სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი, ვინაიდან სადავო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას დაცული არ არის კანონმდებლობის მოთხოვნები. შესაბამისად, სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

იმ პირობებში, როდესაც სახეზეა ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთების საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2012 წლის 26 სექტემბერის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძვლი, საკუთრების მოწმობა N---, რომელიც გამოცემულია აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძვლზე, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

6. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს. შესაბამისად, სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, უნდა გაუქმდეს ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 18 ივლისის გადაწყვეტილება და მიღებული უნდა იქნას ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სარჩელი დაკმაყოფილდება.

7. საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთების საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაეკისროს გ----- გ-----ს მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 250 ლარისა და საადვოკატო მომსახურების ხარჯის 500 ლარის ანაზღაურება.

IV ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა ხელმძღვანელობს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12, 32.1, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 389-ე, 391-ე, 397-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. გ----- გ-----ს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს.
2. ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 18 ივლისის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.
3. გ----- გ-----ს სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთების საკუთრების უფლების

აღიარების კომისიის 2012 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილება ოქმი N--- და 2012 წლის 09 ოქტომბერს გაცემული საკუთრების მოწმობა N---.

5. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთების საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაეკისროს გ----- გ-----ს მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 250 ლარისა და საადვოკატო მომსახურების ხარჯის 500 ლარის ანაზღაურება.

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს კასაციის წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე, თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 21 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის (მდებარე, თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) მეშვეობით.

მოსამართლე

მანანა ჩოხელი