



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით
შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

23 მაისი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - გელა ბადრიაშვილი

სხდომის მდივანი - ნინო პაპინაშვილი

აპელანტი (მოსარჩელე) - დ----- ა-----ა

წარმომადგენელი - გ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

წარმომადგენელი - შ-----

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

წარმომადგენელი - თ-----

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

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 22 ნოემბრის
გადაწყვეტილება (საქმეში არაზუსტად არის მითითებული
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანის თარიღი. ნაცვლად 2018
წლის 22 ნოემბრისა მითითებულია 2017 წლის 22 ნოემბერი. თბილისის
საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018
წლის 22 ნოემბრის სხდომის ოქმით (იხ. ტ.1. ს.ფ. 332-333) დასტურდება,
რომ გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი გამოცხადდა 2018 წლის
22 ნოემბერს).

სასარჩელო მოთხოვნა

ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 23 მაისის №--- განკარგულება მიწის ნაკვეთზე დ----- ა----- -ას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ (დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა, იხ. 2018 წლის 02 ნოემბრის სასამართლო სხდომის ოქმი);

ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 14 ივნისის №----- გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ (დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა, იხ. 2018 წლის 02 ნოემბრის სასამართლო სხდომის ოქმი);

ბათილად იქნეს ცნობილი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 31 ივლისის №----- გადაწყვეტილება დმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ (დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა, იხ. 2018 წლის 02 ნოემბრის სასამართლო სხდომის ოქმი);

დაევალოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი დ----- ა----- ასთვის სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე (დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა, იხ. 2018 წლის 02 ნოემბრის სასამართლო სხდომის ოქმი).

მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი მიღებულია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად. შესაბამისად, არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

მოპასუხე - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა საქმეზე წარმოდგენილ შესაგებელს და განმარტა, რომ არ არსებობს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობისა და სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილებით დ----- ა-----ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები

2017 წლის 16 მაისს, დ----- ა-----ას წარმომადგენელმა ლევან დევდარიანმა №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია ქ. თბილისში, ლ-----ს ქ. №25-ის მიმდებარედ მდებარე 74 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 მაისის №----- წერილობითი მიმართვით, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად გადაეგზავნა დ----- ა-----ას მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი და თავად საჯარო რეესტრის მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე, თბილისი, ლ-----ს ქ. №25-ის მიმდებარედ (ს.ფ. 17, 79-81).

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 23 მაისის №--- განკარგულებით დ----- ა-----ას უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (მის.: ქ. თბილისი, ლ-----ს ქ. №25-ის მიმდებარედ, საერთო ფართობი - 74.00 კვ.მ.) საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ვინაიდან მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი განეკუთვნება ისტორიული განაშენიანების სახელმწიფო დაცვის ზონას (ისტ-1), ასევე აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ნაწილი, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით მოქცეულია სატრანსპორტო ზონაში (ტზ-1) (ს.ფ. 27-28).

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 14 ივნისის №----- გადაწყვეტილებით, დ----- ა-----ას უარი ეთქვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციაზე უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ლ-----ს ქ. №25-ის მიმდებარედ, იმ საფუძველით, რომ სარეგისტრაციო წარმოებისას ვერ იქნა მოძიებული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ასევე, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ დ----- ა-----ას განცხადება თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ იქნა დაკმაყოფილებული (ს.ფ. 18-19).

2018 წლის 11 ივლისს დ----- ა-----ამ №----- ადმინისტრაციული საჩივრით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და

მოითხოვა რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 14 ივნისის №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა და უძრავ ნივთზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 31 ივლისის №----- გადაწყვეტილებით დ----- ა-----ს უარი ეთქვა 2018 წლის 11 ივლისის №----- ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე (ს.ფ. 22-26, 135-138).

დადგენილი ფაქტები პირველი ინსტანციის სასამართლომ სამართლებრივად შემდეგნაირად შეაფასა

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ზ“ და „ნ“ ქვეპუნქტები ცალსახად ადგენს, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთი (მოედანი, ქუჩა, გასასვლელი, გზა, ტროტუარი, სანაპირო), დასასვენებელი ადგილი (პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი, ხეივანი), დენდროლოგიური პარკი და ბოტანიკური ბაღი, სანიტარიული და დაცვითი ზონები. ამავე კანონის მე-5¹ მუხლის, მე-2 პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესის“ მე-15 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით დედაქალაქის ტერიტორია იყოფა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გადაწყვეტების შესაბამის ზოგად ფუნქციურ ზონებად და განაშენიანების რეგულირების გეგმების გადაწყვეტების შესაბამის კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად (ქვეზონებად). ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის „პ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) არის სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ

ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს, ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს. ამავე წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „პ“ ქვეპუნქტი კი ადგენს, რომ სატრანსპორტო ზონა 1-ში (ტზ-1) დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების მე-15 მუხლით განსაზღვრული ქვეხონით მოცული შენობა-ნაგებობებისა.

სასამართლოს მითითებით, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ დ----- ა-----ას დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სატრანსპორტო ზონა 1-ში, მასზე ვრცელდება ისტორიული განაშენიანების სახელმწიფო დაცვის ზონა (ისტ-1) და ასევე მიწის ნაკვეთზე შეზღუდულია ქონების განკარგვა. შესაბამისად, ცალსახაა რომ უფლება ასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი მოქცეულია როგორც დაცვის, ისე საზოგადოებრივი სარგებლობის მიზნით გამოყენებად სატრანსპორტო ზონაში (იხ. ს.ფ. 308, 328).

პირველი ინსტანციის სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს პოზიცია იმის თაობაზე, რომ დ----- ა-----ას დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთი არ არის შემოსაზღვრული მყარი სასაზღვრო მიჯნით. მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისთვის კი კანონმდებლობა იმპერატიულად ითხოვს უფლებასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე მყარი სასაზღვრო მიჯნის არსებობას, რაც ასევე არმოადგენს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს.

შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ საქმის მასალების სრულყოფილად გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე იქნა მიღებული 2018 წლის 23 მაისის №--- განკარგულება, რის გამოც არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობისა და კომისიისათვის ახალი აქტის გამოცემის დავალების საფუძველი.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 14 ივნისის №----- --- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ მოსარჩელის მოთხოვნასთან მიმართებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ იმ პირობებში, როდესაც დ----- ა-----ას მიერ არ იქნა წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი და აღნიშნული დოკუმენტი ასევე ვერ იქნა მოძიებული სარეგისტრაციო წარმოებისას საჯარო რეესტრის შესაბამისი სამსახურის მიერ, ამასთან იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 23 მაისის №---

განკარგულებით დ----- ა-----ს უარი ეთქვა უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (მის.: ქ. თბილისი, ლ-----ს ქ. №25-ის მიმდებარედ, საერთო ფართობი - 74.00 კვ.მ.) საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ხოლო აღნიშნული განკარგულება სასამართლოს მიერ მიჩნეულ იქნა კანონიერად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დ----- ა-----ს სწორად ეთქვა უარის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე. ამდენად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 14 ივნისის №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 31 ივლისის №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ მოსარჩელის მოთხოვნასთან მიმართებით პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, რომ საჩივრის განმხილველმა ორგანომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის შემდეგ მიიღო გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე და შესაბამისად, არ არსებობდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 31 ივლისის №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი. სასამართლოს მითითებით, სადავო საკითხთან დაკავშირებით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ჩატარებული იქნა ადმინისტრაციული წარმოება და მხოლოდ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის შემდგომ იქნა მიღებული გადაწყვეტილება.

დ----- ა-----ს სააპელაციო მოთხოვნა

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის დაკმაყოფილება.

დ----- ა-----ს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

აპელანტის მითითებით, როგორც მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო, ისე საქალაქო სასამართლოც თავიანთ გადაწყვეტილებებს საფუძვლად უდებენ მოთხოვნილი უძრავი ქონების ფუნქციურ ზონებში არსებობის ფაქტს. კერძოდ, დ----- ა-----ს იურიდიული ინტერესს წარმოადგენს უძრავი ქონების მდებარე, ქ. თბილისი, ლ-----ს ქუჩა N25-ის მიმდებარედ არსებული 74 კვ.მ. მიწაზე საკუთრების უფლების მინიჭება. აღნიშნულ უძრავი ქონების ნაწილი მოქცეულია საზოგადოებრივ სატრანსპორტო ზონაში, ხოლო ნაწილი კი სახელმწიფო დაცვის ზონაში.

სააპელაციო საჩივრის თანახმად, აპელანტი აცნობიერებს რომ შეუძლებელია სატრანსპორტო დაცვის ზონაზე საკუთრების უფლების მოპოვება, თუმცა მიუთითებს, რომ აღნიშნული არ ვრცელდება სახელმწიფო დაცვის ზონაში მოქცეულ უძრავ ნივთებზე.

აპელანტის მითითებით, საქმის მასალებით დადასტურებულია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია აუქციონის ფორმით საკუთრების უფლებას გასცემს სახელმწიფოს დაცვის ზონაში მოქცეულ ქონებებზე. შესაბამისად, ადმინისტრაციულ სამართალში მოქმედი თანაზომიერების პრინციპის გათვალისწინებით, დ----- ა-----ას ისეთივე უფლება აქვს მიიღოს სახელმწიფო დაცვის ზონაში მოქცეული ქონება, როგორც აქვთ იმ პირებს, რომლებიც სარგებლობენ ქ. თბილისის მერიის მიერ დანიშნული აუციონებით.

აპელანტის მითითებით, დ----- ა-----ას არ შეუძლია მიმართოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას კორექტირებული მოთხოვნით და მოითხოვოს საკუთრების უფლება მიწის მხოლოდ იმ ნაწილზე, რომელიც მდებარეობს სახელმწიფო დაცვის ზონის ფარგლებში. აღნიშნულის მიზეზია ის გარემოება, რომ ადმინისტრაციულ ორგანოს აღნიშნულ მოთხოვნაზე ერთხელ უკვე აქვს ნამსჯელი. შესაბამისად, დ----- ა-----ას მოთხოვნა დარჩება განუხილველი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე აპელანტის მითითებით, დ----- ა-----ას უნდა მიენიჭოს უფლება მიმართოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას კორექტირებული მოთხოვნით და თანაზომიერების პრინციპის გათვალისწინებული უფლებამოსილებით მიიღოს საკუთრებაში მიწის ნაკვეთი მდებარე ქ. თბილისი, ლ-----ს ქ. N325-ის მიმდებარედ.

სააპელაციო სასამართლოს მიერ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ძალაში დატოვების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 389-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს საქმის გარემოებებთან დაკავშირებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითებას, შესაძლო ცვლილებების ან დამატებების გათვალისწინებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და

სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

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

სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, მათ სამართლებრივ შეფასებებს, მიუთითებს მათზე და აღნიშნავს შემდეგს:

სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2017 წლის 16 მაისს დ----- ა-----ას წარმომადგენელმა ლევან დევდარიანმა განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა დ----- ა-----ას, ვლადიმერ ა-----ასა და შპს „ედელვაისის“ თანასაკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ქონების (მდებარე: ქ. თბილისი, ლ-----ს ქ. N25, საერთო ფართობი -152 კვ.მ.) მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე (საერთო ფართი - 74.00 კვ.მ.), სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია. აღნიშნული განცხადება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 29 მაისის №----- წერილობითი მიმართვით გადაეგზავნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად და აღნიშნული განცხადების საფუძველზე კომისიაში დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ სადავო ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 23 მაისის №--- განკარგულებით დ----- ა-----ას უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (მის.: ქ. თბილისი, ლ-----ს ქ. №25-ის მიმდებარედ, საერთო ფართობი - 74.00 კვ.მ.) საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძველით, რომ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი განეკუთვნება ისტორიული განაშენიანების სახელმწიფო დაცვის ზონას (ისტ-1), ასევე აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ნაწილი, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით მოქცეულია სატრანსპორტო ზონაში (ტზ-1).

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების

შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ მითითებული მუხლის დეფინიციიდან გამომდინარე, კანონი თვითნებურად დაკავებულ მიწად ფიზიკური პირის მიერ აღიარების ორ საფუძველს იცნობს. კერძოდ, პირველ შემთხვევაში, განმსაზღვრელია **მისი დაუფლების დრო 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.**

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ზ“ და „ნ“ ქვეპუნქტების თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთი (მოედანი, ქუჩა, გასასვლელი, გზა, ტროტუარი, სანაპირო), დასასვენებელი ადგილი (პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი, ხეივანი), დენდროლოგიური პარკი და ბოტანიკური ბაღი, სანიტარიული და დაცვითი ზონები. ამავე კანონის მე-5 მუხლის, მე-2 პუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და

განაშენიანების რეგულირების წესის“ მე-15 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით დედაქალაქის ტერიტორია იყოფა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გადაწყვეტების შესაბამის ზოგად ფუნქციურ ზონებად და განაშენიანების რეგულირების გეგმების გადაწყვეტების შესაბამის კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად (ქვეზონებად). ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის „პ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) არის სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს, ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს. ამავე წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „პ“ ქვეპუნქტი კი ადგენს, რომ სატრანსპორტო ზონა 1-ში (ტზ-1) დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების მე-15 მუხლით განსაზღვრული ქვეზონით მოცული შენობა-ნაგებობებისა.

ამ მუხლების ანალიზის შედეგად სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების აღიარება არ ხდება იმ ტერიტორიაზე, რომელიც მოქცეულია სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საზოგადოებრივი სარგებლობის ზონაში, მიუხედავად მისი ქვეზონისა და ამ ზონაში გათვალისწინებული დასაშვები მშენებლობის სახეებისა.

განსახილველ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ დ----- ა-----ას დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სატრანსპორტო ზონა 1-ში, მასზე ვრცელდება ისტორიული განაშენიანების სახელმწიფო დაცვის ზონა (ისტ-1) და ასევე მიწის ნაკვეთზე შეზღუდულია ქონების განკარგვა. შესაბამისად, ცალსახაა, რომ უფლებასაღიარებელი მიწის ნაკვეთი მოქცეულია, როგორც დაცვის, ისე საზოგადოებრივი სარგებლობის მიზნით გამოყენებად სატრანსპორტო ზონაში (იხ. ს.ფ. 308, 328). ზემოთქმულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ დ----- ა-----ას მოთხოვნა არ აკმაყოფილებს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის კანონით დადგენილ მოთხოვნებს.

გარდა ამისა, სააპელაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოების შესახებ, რომ საქმეში წარმოდგენილი ორთოფოტოებითა და ფოტოსურათებით არ დგინდება დ----- ა-----ას საკუთრებაში არსებული და მოთხოვნილი

მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის ერთიან სასაზღვრო მიჯანაში არსებობის ფაქტი, რაც დ----- ა-----ას მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის დამატებით საფუძველს ქმნის, ვინაიდან მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისთვის კანონმდებლობა იმპერატიულად განსაზღვრავს უფლებაასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე მყარი სასაზღვრო მიჯნის არსებობას.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 14 ივნისის №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნასთან მიმართებით სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ 2017 წლის 16 მაისს დ----- ა-----ას წარმომადგენელმა ლევან დევდარიანმა №----- სარეგისტრაციო განცხადებით მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია ქ. თბილისში, ლ-----ს ქ. №25-ის მიმდებარედ მდებარე 74 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე. ამავე განცხადებით დაინტერესებული პირის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ დ----- ა-----ა 1998 წლიდან ფლობს და სარგებლობს სადავო მიწის ნაკვეთით, რაზეც არ გააჩნია საკუთრების დამდგენი დოკუმენტი და მოითხოვა მის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი დოკუმენტაციის გადაგზავნა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში.

დადგენილია, რომ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 23 მაისის №--- განკარგულებით დ----- ა-----ას უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (მის.: ქ. თბილისი, ლ-----ს ქ. №25-ის მიმდებარედ, საერთო ფართობი - 74.00 კვ.მ.) საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ვინაიდან მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი განეკუთვნება ისტორიული განაშენიანების სახელმწიფო დაცვის ზონას (ისტ-1), ასევე აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ნაწილი, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით მოქცეულია სატრანსპორტო ზონაში (ტზ-1).

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომ - სააგენტო), საქართველოს კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილებების განხორციელების გარდა, საკუთარი ინიციატივით სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში ახორციელებს სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიებასა და სისტემატიზაციას. მითითებული კანონის მე-7 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, სპორადული რეგისტრაციის შემთხვევაში მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება დაინტერესებული პირის განცხადების, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტისა და ამ კანონის შესაბამისად შედგენილი მიწის ნაკვეთის

საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თუ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად ან ნაწილობრივ არ არის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი, სააგენტო ვალდებულია, დაინტერესებული პირის თანხმობით, შუამდგომლობით მიმართოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას (შემდგომ - კომისია) კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად. შუამდგომლობას უნდა ერთოდეს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, აგრეთვე სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და სხვა შესაბამისი დოკუმენტაცია.

„საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანების მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველები.

სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებას და მიუთითებს, რომ დ----- ა-----ას მიერ არ იქნა წარდგენილი უძრავ ნივთზე საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი და აღნიშნული დოკუმენტი ასევე ვერ იქნა მოძიებული სარეგისტრაციო წარმოებისას საჯარო რეესტრის შესაბამისი სამსახურის მიერ. ამასთან, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 23 მაისის №--- განკარგულებით დ----- ა-----ას უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (მის.: ქ. თბილისი, ლ-----ს ქ. №25-ის მიმდებარედ, საერთო ფართობი - 74.00 კვ.მ.) საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ხოლო აღნიშნული განკარგულება სასამართლოს მიერ მიჩნეულ იქნა კანონიერად. სააპელაციო პალატის შეფასებით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დ----- ა-----ას სწორად ეთქვა უარი საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, რის გამოც არ არსებობს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 14 ივნისის №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი.

რაც შეეხება დ----- ა-----ას ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 31 ივლისის №----- გადაწყვეტილების კანონიერებას, სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ იმ პირობებში, როდესაც სააპელაციო პალატის

მიერ მიწის ნაკვეთზე დ----- ა-----ას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 23 მაისის №--- განკარგულება და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 14 ივნისის №----- რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება მიჩნეულ იქნა კანონიერად, დადასტურებულია, რომ საჩივრის განმხილველმა ორგანომ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილად შესწავლის შემდეგ მიიღო გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე. შესაბამისად, არ არსებობს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 31 ივლისის №----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატის შეფასებით, პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმე განიხილა არსებითი საპროცესო დარღვევების გარეშე, სწორად დაადგინა საქმეზე ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სახეზე არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, რის გათვალისწინებითაც სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

პროცესის ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 150 (ასორმოცდაათი) ლარი უნდა ჩაითვალოს ბიუჯეტში გადახდილად.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

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

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. დ----- ა-----ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელად;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო საჩივრით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (თბილისი,

ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა), მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების გადაცემიდან მომენტიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე
გელა ბადრიაშვილი