

საქმე № 3-----

საქმე №3/4907-18



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

29 ნოემბერი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგია

მოსამართლე - ლეილა გოგიშვილი
სხდომის მდივანი - ანა მგელაძე

მოსარჩელე - დ-----ა

წარმომადგენელი - გ-----ე, რ-----ა

მოპასუხე - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული
თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია
წარმომადგენელი - გ-----ბი

დ--ის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა, ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის
დ--ალება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან
არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების
აღიარების კომისიის 2018 წლის 06 ივნისის №7-- განკარგულება; (იხ.2018
წლის 19 ოქტომბრის სხდომის ოქმი).

1.2. დაევალოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ
თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების
კომისიას გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-
სამართლებრივი აქტი დ-----ასთვის ქ. თბილისში, ს-----
ის მოპირდაპირედ მდებარე 264,00 კვ/მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების

უფლების აღიარების შესახებ.

სარჩელში მითითებულია, რომ დ-----ა, ქ. თბილისი, ს-----ის მოპირდაპირედ მდებარე 264,00 კვ/მ მიწის ნაკვეთს ფლობდა და სარგებლობდა 2001 წლიდან. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მას აშენებული ქვს სამი კაპიტალური შენობა-ნაგებობები, მათ შორის საცხოვრებელი სახლიც.

დ-----ამ 2016 წლის 04 აგვისტოს, #14----- განცხადებით მიმართა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა მის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობებზე, (მდებარე, ქ. თბილისი, ს-----ის მოპირდაპირედ მდებარე 264,00 კვ/მ) საკუთრების უფლების აღიარება, თუმცა კომისიამ 2018 წლის 12 აპრილის #--- ოქმით, ხოლო შემდგომ 2018 წლის 06 ივნისის №7-- განკარგულებით უარი უთხრა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ კომისიამ დაარღვია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები და სად--ო აქტი გამოსცა ყოველგვარი სამართლებრივი და ფაქტობრივი დასაბუთების გარეშე, რის გამოც გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

(იხ. სარჩელი; მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტება (სხდომის ოქმი)).

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ 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.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. 2016 წლის 04 აგვისტოს, დ-----ამ №14----- განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა, ქ. თბილისი, ს-----ის მოპირდაპირედ მდებარე 264,00 კვ/მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარება. განცხადებას თან ერთვოდა შემდეგი დოკუმენტები: მოწმეთა ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო

აზომვითი ნახაზი და მისი ელ. ვერსია, ორთოფოტო, ინფორმაცია უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ, ფოტოსურათები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- დ-----ას 2016 წლის 04 აგვისტოს №14----- განცხადება (ს.ფ. 38);
- მოწმეთა ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და მისი ელ. ვერსია, ორთოფოტო, ფოტომასალა, ინფორმაცია უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ (ს.ფ. 39-52).

3.2. საქმეში წარმოდგენილია ლ-----ის, კ-----ის და დ-----ის 2016 წლის 03 აგვისტოს ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება, რომლითაც აღნიშნული პირები ადასტურებენ, რომ დ-----ას 2007 წლის 1 იანვრამდე თვითნებურად ქონდა დაკავებული ქ. თბილისი, ს-----ის მოპირდაპირედ მდებარე 264 კვ/მ მიწის ნაკვეთი, მასზე მდგომი კაპიტალური საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობებით. ამავე მიწის ნაკვეთზე დგას გადახურული კაპიტალური საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობები, ასევე ბეტონის წყლის ბასეინი. მისი ნაკვეთი შემოსაზღვრულია ღობით და განაშენიანებულია მრავალწლიანი, რამოდენიმე ათეული წლის ხე-მცენარეებით. ზემოაღნიშნული პირები გამოთქვამენ თანხმობას, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობები დარეგისტრირდეს დ-----ას საკუთრებაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ლ-----ის, კ-----ის და დ-----ის 2016 წლის 03 აგვისტოს განცხადება (ს.ფ. 41-42);

3.3. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 15 აგვისტოს #6----- წერილის თანახმად, ქ. თბილისი, ს-----ის მიმდებარედ მდებარე 264 კვ/მ მიწის ნაკვეთი და დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეულია საცხოვრებელ ზონაში (სზ), მასზე გათვალისწინებულია სასაფლაოების სპეციალური შეზღუდვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 15 აგვისტოს #6----- წერილი (117-118).

3.4. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 12 სექტემბრის ადგილზე დათვალიერების #6-- ოქმის თანახმად, ქ. თბილისი, ს-----ში, მდებარეობს ორი კაპიტალური ნაგებობა. აღნიშნულ საცხოვრებელ სახლში ცხოვრობს დ-----ა. სახლში არის შეყვანილი კომუნიკაციები (ელექტროენერგია, წყალი). მიწის ნაკვეთი არის შემოღობილი კაპიტალურად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 12 სექტემბრის ადგილზე დათვალიერების #6-- ოქმი (ს.ფ.88).

3.5. 2018 წლის 24 აპრილის, შპს „-----ის ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისი, გ-----ის მიმდებარედ არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე მდებარეობს საცხოვრებლად ვარგისი შენობა-ნაგებობები. კონსტრუქციების ბეტონის ფუძის ფრაგმენტების ხანმედგობის პარამეტრების ინსტრუმენტალური და ვიზუალური შესწავლა უდაოს ხდის მათ ხანდაზმულობას.

ჩატარებული კვლევით და დამკვეთის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესწავლით, ირკვევა, რომ ზემოხსენებული აგურის ნაგებობის კონსტრუქციების ხანმედგობის მაჩვენებლების შესწავლა ცხადყოფს, რომ ნაგებობა გაცილებით ადრეა აშენებული, ვიდრე ამავე ტერიტორიაზე მდებარე საცხოვრებლად ვარგისი შენობები. დასკვნის თანახმად, დ-----ა აღნიშნულ საცხოვრებელ შენობებს ფლობს დაახლოებით 10-12 წლის დიაპაზონში, ხოლო აგურის შენობა აშენებულია 2005 წლამდე, რასაც ადასტურებს 2005 წლის აერო გადაღებაც.

ნაკვეთის შემომზღუდ--ი ლითონის კონსტრუქციებზე არსებული კოროზიის კვალი წლების მანძილზეა განვითარებული, რაც აშკარას ხდის ლითონის კონსტრუქციების ხანდაზმულობას. ნაკვეთში დარჩული მრავალწლიანი ნარგავები მიაწინებენ იმაზე, რომ დ-----ა აღნიშნულ ტერიტორიას წლების განმავლობაში ფლობს. ამავე მიწის ნაკვეთზე განლაგებულია ორი საცხოვრებლად ვარგისი ერთსართულიანი სამშენებლო ბლოკის წყობით აშენებული შენობა. შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციების მდგომარეობა მეტყველებს მათ ხანდაზმულობაზე. ნაგებობის ქვეშ მოწყობილ ბეტონის კონსტრუქციას აღენიშნება წლების განმავლობაში განვითარებული დეფორმაციები და ეროზიული დეფექტები, რაც ასევე განპირობებულია მათი ხანდაზმულობით.

ზემოაღნიშნულ ტერიტორიის, მასზე განლაგებულ საცხოვრებლად ვარგისი შენობების და ნაგებობების, ნაკვეთის შემოსაღობად გამოყენებული კონსტრუქციების ვიზუალური დათვალიერება და ინსტრუმენტული კვლევა იძლევა საფუძველს, რომ ხსენებული ტერიტორია და მასზე არსებული ნაგებობებს დ-----ა წლების განმავლობაში ფლობს და მათი ხანდაზმულობა ეჭვს არ იწვევს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- შპს „-----ის 2018 წლის 24 აპრილის ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ. 19-26).

3.6. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის **2018 წლის 06 ივნისის №7--** განკარგულებით დ-----ას უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (ქ. თბილისი, ს-----ის მოპირდაპირედ მდებარე) საკუთრების უფლების აღიარებაზე. კომისიამ მიზანშეუწონლად მიიჩნია დ-----ას მოთხოვნის დაკმაყოფილება, ვინაიდან საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის მე-16 მუხლის მე-3 პუნქტის საფუძველზე, მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება არ შეესაბამება დედაქალაქის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებისა და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმას და მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი თავისი მდებარეობითა და კონფიგურაციით შეუსაბამოა არსებული განაშენიანებისათვის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის **2018 წლის 06 ივნისის №7--** განკარგულება მიწის ნაკვეთზე დ-----ას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ (ს.ფ. 86-87).

3.7. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 06 ნოემბრის #6----- წერილის თანახმად, ქ. თბილისი, ს-----ის მიმდებარედ მდებარე 264 კვ/მ მიწის ნაკვეთზე დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის-რუკის მიხედვით, უმეტეს ნაწილზე ვრცელდება ზოგადი საცხოვრებელი ზონა. ზოგადი საცხოვრებელი ზონა (სზ) მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების ტერიტორიებს, რომელსაც არა აქვს მინიჭებული კონკრეტული ქვეზონა. ნაკვეთისთვის კონკრეტული ქვეზონის პარამეტრების მინიჭება ხორციელდება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილებით დამტკიცებული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების მე-19 მუხლით განსაზღვრული კვლევის ან ქალაქმშენებლობითი კადასტრის საფუძველზე. მცირე ნაწილზე კი სამრეწველო ზონა (ს-1) სამრეწველო ქვეზონა მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ სამრეწველო გამოყენების და ნაგავსაყრელის ტერიტორიებს. განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის საშიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები. ამასთან, ტერიტორიაზე ვრცელდება სასაფლაოების შეზღუდვის არეალი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 06 ნოემბრის #6----- წერილი (137).

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარის ახსნა-განმარტების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ დ-----ას სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი; 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“, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. . საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

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. 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 მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდ--ს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, კი თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სად--ო საკითხის გადაწყვეტის გარეშე ბათილად ცნოს აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების საფუძველზე გამოსცეს ახალი აქტი.

ამდენად, სად--ო ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 06 ივნისის №7-- განკარგულება ბათილობის მოთხოვნით წარმოდგენილი სარჩელის საფუძვლიანობის შემოწმების მიზნით, სასამართლო იმსჯელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის და აქტის გამოცემისათვის საჭირო, საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე აქტების საფუძველზე.

6.2. „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.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით 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 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 უფლებამოსალებს.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ 5.1 მუხლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის, უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და ამ წესით დადგენილი წესით. წესების 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.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2016 წლის 04 აგვისტოს დ-----
-----ამ №14----- განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა, მის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე და მასზე არსებულ შენობა ნაგებობებზე (მდებარე, ქ. თბილისი, ს-----ის მოპირდაპირედ მდებარე 264,00 კვ/მ) საკუთრების უფლების აღიარება. შესაბამისად, სწორედ აღნიშნული განცხადების საფუძველზე იქნა დაწყებული კომისიაში სარეგისტრაციო წარმოება.

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

ამავე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად კი, დაინტერესებული პირი არის ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაიკავა მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), აგრეთვე კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან მისი უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებულით ან დანგრეულით) ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ასევე ის ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება.

თავის მხრივ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-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.

სასამართლო დასახელებულ ნორმებზე დაყრდნობით ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამდვილად ფლობს, სარგებლობს ან თვითნებურად დაკავებული აქვს მიწის ნაკვეთი. დაინტერესებულმა პირმა საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმარტაციულად მუდმივმოქმედ კომისიაში უნდა წარადგინოს ის უტყუარი მტკიცებულებები, რომელიც გამორიცხავს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის მართლობიერი ან თვითნებურად დაკავების ფაქტს. ამასთან, დაინტერესებული პირის მიერ კომისიაში კანონისა და პრეზიდენტის ბრძანებულებით დადგენილი დოკუმენტების წარდგენა ერთმნიშვნელოვნად არ გამორიცხავს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღების ვალდებულებას, უფრო მეტიც, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს (განსახილველ შემთხვევაში მერთან არსებულ შესაბამის კომისიას) საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების გზით მოახდინოს კანონითა და დადგენილებით მინიჭებული უფლების რეალიზაცია. ამ მიზნით კომისია უფლებამოსილია სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან მოიპოვოს დამატებითი დოკუმენტები, დაათვალიეროს საკუთრებაში გადასაცემი ნაკვეთი, მოისმინოს განმცხადებლის, სხვა დაინტერესებული პირის განმარტებები და აღნიშნული მასალების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიიღოს შესაბამისი დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5¹ მუხლის მე-3 ნაწილის 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.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ დ-----ას მიერ კომისიაში წარდგენილ განცხადებას თან ერთვის შემდეგი დოკუმენტები: მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და მისი ელ. ვერსია, ორთოფოტო, ინფორმაცია უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ. მოწმეთა ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება, რომლითაც ლ-----ე, კ-----ი და დ-----ე ადასტურებენ, რომ დ-----ას 2007 წლის 1 იანვრამდე თვითნებურად ქონდა დაკავებული ქ. თბილისი, ს-----ის მოპირდაპირედ მდებარე 264 კვ/მ მიწის ნაკვეთი, მასზე მდგომი კაპიტალური საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობებით. მისი ნაკვეთი შემოსაზღვრულია ღობით და განაშენიანებულია მრავალწლიანი, რამოდენიმე ათეული წლის ხე-მცენარეებით. ზემოაღნიშნულ პირები გამოთქამენ თანხმობას, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობები დარეგისტრირდეს დ-----ას საკუთრებაში.

დადგენილია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 06 ივნისის №7-- განკარგულებით დ---- თ-----იას უარი ეთქვა ქ.თბილისი, ს-----ის მიმდებარედ მდებარე 264 კვ/მ მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე, აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველი კი გახდა ის გარემოება, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება არ შეესაბამება დედაქალაქის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებისა და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმას და მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი თავისი მდებარეობითა და კონფიგურაციით შეუსაბამოა არსებული განაშენიანებისათვის. სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულმა მოპასუხე მხარის წარმომადგენელმა დამატებით განმარტა, რომ სად--ო მიწის ნაკვეთზე არსებული სასაფლაოების შეზღუდვის გამო (აღნიშნა, რომ სწორედ ეს გახდა უარის თქმის საფუძველი), სწორად ეთქვა უარი აღიარებაზე.

სასამართლო მიუთითებს, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტზე, რომლითაც განისაზღვრა იმ მიწის ნაკვეთების ჩამონათვალი, რომლებიც არ ექვემდებარებიან საკუთრების უფლების აღიარებას და მათ შორის არის სასაფლაო და პანთეონი („მ“ ქვეპუნქტი), თუმცა არსად არის აღნიშნული, რომ მიწის ნაკვეთები, რომლებზეც ვრცელდება სასაფლაოების შეზღუდვა, არ ექვემდებარებიან საკუთრებით უფლებით აღიარებას, რაც სასამართლოს მოსაზრებით, სწორედ იმის საფუძველია, რომ ასეთ შემთხვევებში, ადმინისტრაციულმა ორგანომ, საქმის გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, მისთვის მინიჭებული დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში მიიღოს გადაწყვეტილება.

სასამართლოს მოსაზრებით, ცალსახად იმაზე მითითება რომ მიწის ნაკვეთები,

რომლებზედაც ვრცელდება სასაფლაოების შეზღუდვა, უპირობოდ ექვემდებარებიან აღიარებას, არ იქნება სწორი, რადგან თუ სად--ო მიწის ნაკვეთის ირგვლივ არსებული მდგომარეობა იძლევა იმის დაშვების შესაძლებლობას, რომ მომავალში აღიშნული ტერიტორია გამოყენებული იქნეს არსებული სასაფლაოს გაფართოების მიზნით ან მასზე განთავსებული იქნეს სასაფლაო, ეს შეიძლება გახდეს აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველი, მაგრამ ამ კონკრეტულ შემთხვევაში, როდესაც მიმდებარედ არსებულ სასაფლაოსა და მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთს შორის მდებარეობს კერძო დასახლება, საკითხის გადაწყვეტის დროს შეფასებული უნდა იქნეს მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის განვითარების შესაძლებლობა, მასზე არსებული შეზღუდვის შესაბამისად და ისე უნდა იქნეს გადაწყვეტილება მიღებული.

ამდენად, იმ პირობებში როდესაც ადმინისტრაციულ ორგანოს სად--ოდ არ გაუხდია მიწის ნაკვეთის ფლობა-სარგებლობის ფაქტი, ვალდებული იყო გამოერკვია ზემოაღნიშნული გარემოებები და მისთვის მინიჭებული დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, მიეღო დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიიჩნევს, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 06 ივნისის №7--განკარგულება გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რის გამოც საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის შესაბამისად, სად--ო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი და მოპასუხეს უნდა დაევალოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი დ-----ას მოთხოვნასთან დაკავშირებით. საკითხის ხელახალი განხილვისას კი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება, უფლება ასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე დ-----ას განცხადების შემოწმებისას გამოიკვლიოს ის გარემოება, წარდგენილი განცხადება აკმაყოფილებს თუ არა „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 წესით“ განსაზღვრულ მოთხოვნებს, აღნიშნულის გამოკვლევის მიზნით იხელმძღვანელოს კანონიერებისა და

მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით და გადაწყვეტილება მიიღოს იმგვარად, რომ არ შეიღახოს პირის კანონით გარანტირებული უფლებები.

7. საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

კონკრეტულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ქვითრით დასტურდება, რომ მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 100 (ასი) ლარის ოდენობით. ამასთან, სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. ამდენად, მოპასუხეს - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, მოსარჩელე დ-----ას სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 100 (ასი) ლარის გადახდა მის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, 22-ე, 23-ე, 32-ე, 33-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 47-ე, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. დ-----ას სარჩელი, დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. სად--ო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 06 ივნისის №7--განკარგულება;
3. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალოს კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი დ-----ას მოთხოვნასთან დაკავშირებით;

3. მოპასუხე - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, მოსარჩელე დ-----ას სასარგებლოდ სასარგებლოდ დაეკისროს 100 (ასი) ლარის გადახდა, ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ;

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის (მდებარე: ქ. თბილისი, აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. №6) მეშვეობით.

მოსამართლე:
გოგიშვილი

ლეილა