



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

ი შ ე ს ა ვ ა ლ ი

06 ივნისი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე - გელა ბადრიაშვილი

სხდომის მდივანი - ნ---- პაპინაშვილი

აპელანტი (მოსარჩელე) - ტ----- ნ-----ი
წარმომადგენელი - ბ-----

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

მესამე პირი - ნ----- წ-----ი
წარმომადგენელი - ლ-----

მესამე პირი - შპს „ა-----ი“
წარმომადგენელი - ლ-----

მესამე პირი - შპს „ს-----ი“
დირექტორი - ა-----

მესამე პირი - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
წარმომადგენელი - ი-----

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ნაწილობრივ
ბათილად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 12 აპრილის

გადაწყვეტილება აპელანტის მოთხოვნა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

II აღწერილობითი ნაწილი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 12 აპრილის გადაწყვეტილებით ტ----- ნ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2005 წლის 09 სექტემბერს, მომზადებული მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით დგინდება, რომ ნ---- მ-----ს უძრავი ქონება მდებარე, მცხეთა, სოფელი გ-----ი, 0,120 ჰა, დაუზუსტებელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი: 7----- გადაეცა 1995 წლის 17 მარტს გაცემული N--- მიღება-ჩაბარების აქტით.

2006 წლის 12 თებერვალს, ტ----- ნ-----სა და ნ---- მ-----ს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (სანოტარო აქტის რეესტრში რეგისტრაციის N-----), ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს უძრავი ნივთი მდებარე, მცხეთა, სოფელი გ-----ი, 0,120 ჰა, დაუზუსტებელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი: 7-----

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი: 2006 წლის 17 თებერვალი) დგინდება, რომ 2006 წლის 14 თებერვალს მომზადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირდა ტ----- ნ-----ის საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე მდებარე, მცხეთა, სოფელი გ-----ი, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება; ნაკვეთის ფუნქცია: სასოფლო-სამეურნეო; დაუზუსტებელი ფართობი: 1200 კვ.მ. საკადასტრო კოდი: 7----- (ტ.1, ს.ფ. 27-31, 34-35 46-47).

ფიზიკურ და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 14 მარტის N12 სხდომის საოქმო გადაწყვეტილებით პუნქტი N11 (ა-----ის დასახლება) განხილული მიწის ფართს 25681 კვ.მ. მიენიჭა მართლობიერი სარგებლობის კატეგორია და შესაბამისი საფასურის გადახდის შემდგომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე აუღიარდა საკუთრების უფლება შპს „არობაპრობა-პროდუქტს“.

2008 წლის 28 მარტს, ქ. თბილისის საკრებულოს მიერ გაცემული იქნა საკუთრების უფლების მოწმობა N--- შპს „ა-----ის“ მიმართ, რომელსაც საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში ა-----ის დასახლებაში არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 25681,6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან უფლების რეგისტრაციის თარიღი (01.04.2008 წელი) დგინდება, რომ უძრავ ქონებაზე მდებარე: მცხეთა, გ-----ი დარეგისტრირდა შპს „ა-----ის“ საკუთრების უფლება; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება; ნაკვეთის ფუნქცია: სასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 25681,6 კვ.მ. საკადასტრო კოდი: 7----- უფლების დამდგენი დოკუმენტი: 2008 წლის 28 მარტს ქ. თბილისის საკრებულოს მიერ გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა N---. (ტ.1, ს.ფ. 19-21, 23, 132-133).

2008 წლის 03 ივნისს, შპს „ა-----ის“ დირექტორ - ვ-----სა და ნ----- წ-----ს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისი ა-----ის დასახლება. მთელი უძრავი ქონების მახასიათებელია: სარეგისტრაციო ზონა მცხეთა, კოდი - 72, სექტორი გ-----ი, კოდი - 13, კვარტალი N42, ნაკვეთი N038, უფლება - საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია - არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 25681,6 კვ.მ.

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან უფლების რეგისტრაციის თარიღი (09.06.2008 წელი) დგინდება, რომ უძრავ ქონებაზე მდებარე ქალაქი თბილისი, გ-----ი ა-----ი დარეგისტრირდა ნ----- წ-----ის საკუთრების უფლება. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება; ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 6000.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 7-----; საკადასტრო კოდი: 7----- უფლების დამდგენი დოკუმენტი: ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 03.06.2008 წელი.

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან უფლების რეგისტრაციის თარიღი (09.06.2008 წელი) დგინდება, რომ უძრავ ქონებაზე მდებარე ქალაქი თბილისი, გ-----ი ა-----ი დარეგისტრირდა ნ----- წ-----ის საკუთრების უფლება. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება; ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 25681.00 კვ.მ. საკადასტრო კოდი: 7----- უფლების დამდგენი დოკუმენტი: ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 03.06.2008 წელი (ტ.1, ს.ფ. 49-51, 115, 125).

2011 წლის 25 ნოემბერს, ნ----- წ-----სა და ა-----ს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა - ქ. თბილისი, გ-----ი, ა-----ი; საკადასტრო კოდი: 7-----

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან უფლების რეგისტრაციის თარიღი (01.12.2011 წელი) დგინდება, რომ უძრავ ქონებაზე მდებარე ქალაქი თბილისი, გ-----ი ა-----ი დარეგისტრირდა ა-----ის საკუთრების უფლება.

გ-----ი ა-----ი დარეგისტრირდა ა-----ის საკუთრების უფლება. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება; ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 583 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 7-----; საკადასტრო კოდი: 7-----. უფლების დამდგენი დოკუმენტი: უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 25.11.2011 წელი (ტ.1, ს.ფ. 53-56, 107, 110, 151-152, 154, 156, 159, 160-162, 164, 166, 168).

2014 წლის 12 მარტს ტ----- ნ-----მა განცხადებით (რეგისტრაციის N8----- --) მიმართა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურს და მოითხოვა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება, მდებარე: მცხეთა, სოფელი გ-----ი.

2014 წლის 14 მარტის სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის N8-----03 გადაწყვეტილებით ტ----- ნ-----ის განცხადებაზე შეჩერდა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან სარეგისტრაციოდ წარდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობდა ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, კერძოდ განცხადებას თანდართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით, წარდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამებოდა მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს და მიწის ნაკვეთის საზღვრები იჭრებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში, შესაბამისად წარსადგენი იყო კორექტირებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი.

2014 წლის 14 აპრილის სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახურის N8-----06 გადაწყვეტილებით ტ----- ნ-----ის განცხადებაზე შეწყდა სარეგისტრაციო წარმოება დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარუდგენლობის გამო (ტ.1, ს.ფ. 60, 63).

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან უფლების რეგისტრაციის თარიღი (06.08.2014 წელი) დგინდება, რომ უძრავ ქონებაზე მდებარე ქალაქი თბილისი, გ-----ი ა-----ი დარეგისტრირდა შპს „სვიიტსტარის“ საკუთრების უფლება. ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება; ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 934.20 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 7-----; საკადასტრო კოდი: 7----- უფლების დამდგენი დოკუმენტი: უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 21.07.2014 წელი (ტ.1, ს.ფ. 180).

ამონაწერით მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან დგინდება (მომზადების თარიღი: 31.07.2014 წელი) შპს „ა-----ი“ ს/კ 2----- რეგისტრირებულია 1996 წლის 05 თებერვალს

ნაძალადევის სასამართლოს მიერ; იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, გ-----
ი- ნაძალადევის რაიონი, გ-----ის გამზირი N17; დირექტორი: გ-----
ა; ვ-----ი (ტ.1, ს.ფ. 190-192).

ამონაწერით მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული
პირების რეესტრიდან დგინდება (მომზადების თარიღი: 25.06.2014
წელი) შპს „სვიიტსტარი“ ს/კ 2----- რეგისტრირებულია 2005 წლის 11 აპრილს
ნაძალადევის სასამართლოს მიერ; იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, გ-----
ი-ნაძალადევის რაიონი, გ-----ის გამზირი N17; დირექტორი: ა-----
(ტ.1, ს.ფ. 193-194).

2015 წლის 11 ივნისის თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ
საქმეთა კოლეგიის განჩინებით (საქმე N3/3309-14) სარჩელის
განუხილველად დატოვების შესახებ დგინდება, რომ (მოსარჩელე - ტ----- ნ-
-----ი; მოპასუხეები: 1. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო
რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახური; 2.
ქ.თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული
პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე
საკუთრების უფლების აღიარების კომისია; დავის საგანი- ადმინისტრაციულ-
სამართლებრივი აქტების ბათილად ცნობა, ქმედების განხორციელების
დავალებების დაკისრება) მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნებს წარმოადგენდა: 1.
ქ.თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული
პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე
საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 14 მარტის №12 ოქმი
შპს „ა-----ისათვის“ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების
ნაწილში; 2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 11 აპრილის
გადაწყვეტილება; 3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2008 წლის 09
ივნისის გადაწყვეტილება სარეგისტრაციოდ წარდგენილ ნასყიდობის
ხელშეკრულებასთან ერთად; 4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011
წლის 25 ნოემბრის გადაწყვეტილება; 5. საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს 2013 წლის 09 დეკემბრის გადაწყვეტილება; 6. საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 12 ივნისის გადაწყვეტილება
სარეგისტრაციოდ წარდგენილ იპოთეკის ხელშეკრულებასთან ერთად; 7.
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 4 აგვისოს
გადაწყვეტილება სარეგისტრაციოდ წარდგენილ ნასყიდობის
ხელშეკრულებასთან ერთად; 8. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014
წლის 11 ივნისის გადაწყვეტილება სარეგისტრაციოდ წარდგენილ იპოთეკის
ხელშეკრულებასთან ერთად; 9. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2011
წლის 25 ნოემბრის გადაწყვეტილება; 10. საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს 2011 წლის 1 დეკემბრის გადაწყვეტილება სარეგისტრაციოდ
წარდგენილ ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთად; 11. საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 12 ივნისის გადაწყვეტილება
სარეგისტრაციოდ წარდგენილ იპოთეკის ხელშეკრულებასთან ერთად; 12.
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 6 აგვისტოს

გადაწყვეტილება სარეგისტრაციოდ წარდგენილ ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთად; 13. დაევალოს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებისა და ფართობის დაზუსტება 2014 წლის 12 მარტს მის მიერ წარდგენილ განცხადებაზე თანდართული აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსიის მიხედვით. ზემოთ აღნიშნული განჩინებით ტ----- ნ-----ის სარჩელი დარჩა განუხილველი მხარეთა არასაპატიო მიზეზით სხდომაზე გამოუცხადებლობის გამო.(ტ.1, ს.ფ. 202-206).

1994 წლის 2 დეკემბრის ქ. თბილისის ნაძალადევის რაიონის გამგეობის N428 განკარგულებით რეგისტრაციაში გატარდა შპს „ვიტა“.

1995 წლის 28 თებერვლის, ქ. თბილისის ნაძალადევის რაიონის გამგეობის N56 განკარგულებით 1994 წლის 2 დეკემბრის ქ. თბილისის ნაძალადევის რაიონის გამგეობის N428 განკარგულებით რეგისტრირებული შპს „ვიტა“ გაუქმდა და მის ბაზაზე რეგისტრაციაში გატარდა შპს „ა-----ის“ წესდება (ტ.2, ს.ფ. 164-168, 242).

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2008 წლის 14 მარტის ფიზიკურ და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის N12 სხდომის საოქმო გადაწყვეტილებით პუნქტი N11 (ა-----ის დასახლება) განხილული მიწის ფართს 25681 კვ.მ. მიენიჭა მართლობიერი სარგებლობის კატეგორია და შესაბამისი საფასურის გადახდის შემდგომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე აღიარდა საკუთრების უფლება შპს „არობაპრობა-პროდუქტს“. 2008 წლის 28 მარტს ქ. თბილისის საკრებულოს მიერ გაცემული იქნა საკუთრების უფლების მოწმობა N--- შპს „ა-----ის“ მიმართ, რომელსაც საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში ა-----ის დასახლებაში არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 25681,6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

სასამართლოს მითითებით, 1995 წლის 17 მარტს გაცემული N--- მიღება-ჩაბარების აქტით ნ---- მ-----ისთვის გადაცემული მიწის ნაკვეთის მახასიათებლები, 2005 წლის 09 სექტემბერს მომზადებული მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათის შესაბამისად არის, მცხეთა, სოფელი გ-----ი, 0,120 ჰა, დაუზუსტებელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი: 7----- საქმის მასალებით დადგენილია, რომ აღნიშნული ქონებაზე 2006 წლის 12 თებერვალს ტ----- ნ-----სა და ნ---- მ-----ს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (სანოტარო აქტის რეესტრში რეგისტრაციის N-----), ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა უძრავი ნივთი მდებარე, მცხეთა, სოფელი გ-----ი, 0,120 ჰა,

დაუზუსტებელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი: 7----- პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებით, საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებებით შეუძლებელია ც----- ნ-----ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის იდენტიფიცირება, მისი მდებარეობის დადგენა. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ვერ დგინდება მოსარჩელის უფლების დამდგენ (სააღრიცხვო ბარათისა და უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების) დოკუმენტში მითითებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობა, არ დასტურდება ის ფაქტობრივი გარემოებაც, რომ მესამე პირებზე განხორციელებული საკუთრების უფლების სადავო რეგისტრაციებით მოსარჩელეს მიადგა პირდაპირი და უშუალო ზიანი, ანუ მოსარჩელისათვის საკუთრების უფლებით გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე განხორციელდა მესამე პირების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებით, საქმის ფაქტობრივი გარემოებები ადასტურებს, რომ გასაჩივრებული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 14 მარტის №12 საოქმო გადაწყვეტილება პუნქტი N11 მიღებულია საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“(სადავო პერიოდში მოქმედი) მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

აპელანტი ითხოვს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებას შემდეგი საფუძვლებით

აპელანტის მითითებით, სასამართლო წარმოება ჩატარებულ იქნა მნიშვნელოვანი საპროცესო დარღვევებით, კერძოდ, სასამართლომ ჩანიშნა საქმეზე მთავარი სხდომა, როდესაც საქმე არი იყო მომზადებული არსებითი განხილვისათვის (საქმეში არ იყო წარმოდგენილი სადავო ადმინისტრაციული წარმოების მასალები); სასამართლომ არ დააკმაყოფილა მოსარჩელის შუამდგომლობა საქმის მასალების გამოთხოვისა და ექსპერტიზის ჩატარების შესახებ 2017 წლის 20 აპრილის სხდომაზე. სასამართლომ არ დააკმაყოფილა 2017 წლის 08 ივნისის სხდომაზე სარჩელში მითითებული შუამდგომლობა საქმის განხილვის გადადებისა და საქმის წარმოების შეჩერების თაობაზე (სხვა საქმეზე, იმავე სადავო აქტთან

მიმართებით მიმდინარე ექსპერტიზის დასრულებამდე).

მიწის კომისიის სადავო აქტი არის გასაჩივრებული სხვა პირების მიერაც, რომელთაც დაკავშირებითაც მიმდინარეობს წარმოება თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ყველა წარმოება შეჩერებულია ექსპერტიზის დასკვნის მიღებამდე. მოცემულ შემთხვევაში კი ტ----- ნ-----ის სარჩელის განხილვა სასამართლომ არ შეაჩერა და არ დაელოდა ექსპერტიზის შედეგებს, რაც ქმნის საფრთხეს იმისას, რომ სასამართლომ ერთიდაიგივე სადავო აქტის ბათილობის მოთხოვნაზე მიიღოს განსხვავებული გადაწყვეტილებები.

აპელანტის მითითებით, სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიღებულია არსებითი საპროცესო დარღვევებით, ასევე კანონის არასწორი განმარტებით, რაც ქმნის მისი გაუქმების საფუძველს.

III ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

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.

რამდენადაც სააპელაციო სასამართლო სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნებსა და სამართლებრივ შეფასებებს, განჩინების დასაბუთების თვალსაზრისით შემოიფარგლება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილზე მითითებით და თავის მხრივ დამატებით განმარტავს შემდეგს:

საქმის მასალებით, კერძოდ, 2005 წლის 09 სექტემბერს მომზადებული მიწის (უძრავი ქონების) სააღრიცხვო ბარათით დგინდება, რომ ნ--- მ-----ს უძრავი ქონება მდებარე, მცხეთა, სოფელი გ-----ი, 0,120 ჰა, დაუზუსტებელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი: 7--- ----- გადაეცა 1995 წლის 17 მარტს გაცემული N--- მიღება-ჩაბარების აქტით.

2006 წლის 12 თებერვალს ტ----- ნ-----სა და ნ---- მ-----ს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება (სანოტარო აქტის რეესტრში რეგისტრაციის N-----), ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს უძრავი ნივთი მდებარე, მცხეთა, სოფელი გ-----ი, 0,120 ჰა, დაუზუსტებელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი: 7--- -----

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი: 2006 წლის 17 თებერვალი) დგინდება, რომ 2006 წლის 14 თებერვალს მომზადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირდა ტ----- ნ----- —ის საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე მდებარე, მცხეთა, სოფელი გ----- ი, ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება; ნაკვეთის ფუნქცია: სასოფლო-სამეურნეო; დაუზუსტებელი ფართობი: 1200 კვ.მ. საკადასტრო კოდი: 7----- - (ტ.1, ს.ფ. 27-31, 34-35 46-47).

2008 წლის 14 მარტის ფიზიკურ და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის N12 სხდომის საოქმო გადაწყვეტილებით პუნქტი N11 (ა-----ის დასახლება) განხილული მიწის ფართს 25681 კვ.მ. მიენიჭა მართლზომიერი სარგებლობის კატეგორია და შესაბამისი საფასურის გადახდის შემდგომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე უღიარდა საკუთრების უფლება შპს „არობაპრობა-პროდუქტს“.

2008 წლის 28 მარტს, ქ. თბილისის საკრებულოს მიერ გაიცა საკუთრების უფლების მოწმობა N--- შპს „ა-----ის“ მიმართ, რომელსაც საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში ა-----ის დასახლებაში არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 25681,6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (უფლების რეგისტრაციის თარიღი 01.04.2008 წელი) დგინდება, რომ უძრავ ქონებაზე მდებარე: მცხეთა, გ-----ი დარეგისტრირდა შპს „ა----- —ის“ საკუთრების უფლება; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება; ნაკვეთის ფუნქცია: სასოფლო-სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 25681.6 კვ.მ. საკადასტრო კოდი: 7----- უფლების დამდგენი დოკუმენტი: 2008

წლის 28 მარტს ქ. თბილისის საკრებულოს მიერ გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობა N---. (ტ.1, ს.ფ. 19-21, 23, 132-133).

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, დავის საგანს წარმოადგენს „ა-----ისათვის“ საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან შექმნილი თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 14 მარტის N12 საოქმო გადაწყვეტილების N11 პუნქტის ბათილად ცნობა.

სააპელაციო პალატა სადავო აქტის კანონიერების შემოწმების მიზნით თავდაპირველად ყურადღებას ამახვილებს ნ--- მ-----ის სახელზე 1995 წლის 17 მარტს გაცემულ N--- მიღება-ჩაბარების აქტის შინაარსზე, რომლითაც ნ--- მ-----ს საკუთრებაში გადაეცა უძრავი ქონება მდებარე: მცხეთა, სოფელი გ-----ი, 0,120 ჰა, დაუზუსტებელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. აღნიშნულ მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, ნ--- მ-----ის მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრეებს ჩრდილოეთიდან წარმოადგენდა - გ-----ის მიწის ნაკვეთი, სამხრეთით - ი-----ის მიწის ნაკვეთი, აღმოსავლეთით - გზა, ხოლო დასავლეთით - ზ-----ის მიწის ნაკვეთი (ტ.1. ს.ფ. 36).

საქმეში წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საყიდობის ხელშეკრულებით დადგენილია, რომ ნ--- მ-----ის მოსაზღვრე ი-----ეს მცხეთის რაიონის სოფელ გ-----ში (ა-----ი) მდებარე 0,15 ჰა დაუზუსტებელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი შეძენილი აქვს 2000 წლის 02 ნოემბერს ილია კაჯილაშვილისაგან (სარეგისტრაციო ზონა - მცხეთა 72, გ-----ი 13, კვარტალი 00, ნაკვეთი - 138, ფართობი -0,15 ჰა). თავად ილია კაჯილაშვილისათვის კი აღნიშნული მიწის ნაკვეთი გადაცემულ იქნა მცხეთის რაიონის სოფელ გ-----ის მიწის რეფორმის კომისიის 1997 წლის 20 მაისის N431 მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე. აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტის შესაბამისად, ილია კაჯილაშვილის მიწის ნაკვეთს უშუალოდ ესაზღვრება ჩრდილოეთიდან - გზა, სამხრეთით- პურის საცხობი, აღმოსავლეთით - პროფილაქტიკა, ხოლო დასავლეთით ბექაური.

სააპელაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოების შესახებ, რომ ნ--- მ-----ი 2006 წლამდე წარმოადგენდა მცხეთა, სოფელი გ-----ში მდებარე 0,120 ჰა, დაუზუსტებელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, თუმცა ის 1997 წლის 20 მაისს ილია კაჯილაშვილის სახელზე გაცემული N431 მიღება-ჩაბარების აქტში ილია კაჯილაშვილის მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ მითითებული არ არის. სააპელაციო პალატა ასევე ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ ნ--- მ-----ის სახელზე 1995 წლის 17 მარტს გაცემულ N--- მიღება-ჩაბარების აქტში, ნ--- მ-----ის მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრედ სამხრეთით მითითებულია ი-----ე იმ პირობებში, როდესაც ი-----ე ნ--- მ-----ის მიწის

ნაკვეთის მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე გახდა მხოლოდ 2000 წლიდან.

სააპელაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს საქმეში წარმოდგენილ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 31 აგვისტოს N5005531618 დასკვნაზე, რომლის თანახმადაც, საქმეში არსებული მასალების და გამოსაკვლევი ობიექტის მიმდებარე ტერიტორიის შესწავლის შედეგად მიღებული მონაცემების ურთიერთშედარების შედეგად დადგენილ იქნა სამეურნეო-საწარმოო „კვება------ისათვის“ თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის მიერ 1990 წლის 12 აპრილის N06.25.164 გადაწყვეტილებით გამოყოფილი 2 ჰა მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა, რომელიც დატანილია დასკვნის დანართ N4-ზე (კოორდინატების მითითებით). გაორიენტირების შედეგად მიღებული მიწის ნაკვეთის ფართობი გეგმაზე მითითებული 2 ჰა-ს ნაცლად შეადგენს 2.8 ჰა-ს. აღნიშნული სხვაობა შეიძლება გამოწვეულ იქნეს მასშტაბის დაუცველობით ან/და ნახაზის არასწორად შედგენის გამო.

ამავე დასკვნის თანახმად, საქმეში არსებული მასალებისა და გამოსაკვლევი ობიექტის მიმდებარე ტერიტორიის შესწავლის შედეგად მიღებული მონაცემების ურთიერთშედარების შედეგად ვერ მოხდა ილია კაჯილაშვილის უფლების დამდგენ დოკუმენტში (მიღება-ჩაბარების აქტი N431 - 015 ჰა) მითითებული მიწის ნაკვეთის შესაბამისი ტერიტორიის იდენტიფიცირება (მოსაზღვრე სუბიექტების მიხედვით) და შესაბამისად ვერ მოხდა ილია კაჯილაშვილის უფლების დამდგენ დოკუმენტში (მიღება-ჩაბარების აქტი) მითითებული მიწის ნაკვეთის ზუსტი მდებარეობის დადგენა.

დასკვნის შესაბამისად, თბილისის სახალხო დეპუტატთა საქალაქო საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის მიერ, 1990 წლის 12 აპრილის N06.25.164 გადაწყვეტილებით გამოყოფილი 2 ჰა მიწის ნაკვეთი მდებარეობით ნაწილობრივ განსხვავდება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში N7----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობისაგან. მიწის ნაკვეთის საზღვრები (კონტურები) მთლიანად შეცვლილია და მდებარეობით წანაცვლებულია ჩრდილო-დასავლეთის მხარეს. ხსენებულ მიწის ნაკვეთებს შორის ფიქსირდება ზედდება (გადაფარვა), რომლის ფართობიც შეადგენს დაახლოებით 1.15 ჰა-ს.

აღნიშნული დასკვნის მიხედვით, ვერ დგინდება ი-----ის სახელზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის (7-----) ადგილმდებარეობა. შესაბამისად, ვერ ხდება მის საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის შედარება ელექტრონულად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებთან.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ტ----- ნ-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი და ი-----ის სახელზე რეგისტრირებული

მიწის ნაკვეთები წარმოადგენენ მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთებს და როგორც საქმეში არსებული მასალების, ისე გამოსაკვლევი ობიექტის მიმდებარე ტერიტორიის შესწავლის შედეგად, ექსპერტთა მიერ ვერ მოხერხდა მიღება-ჩაბარების აქტში N431 - 015 ჰა, მითითებული მიწის ნაკვეთის შესაბამისი ტერიტორიის იდენტიფიცირება (მოსაზღვრე სუბიექტების მიხედვით), ასევე მითითებული მიწის ნაკვეთის ზუსტი მდებარეობის დადგენა, უდავოა, რომ ასევე ვერ მოხდება ტ----- ნ-----ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დადგენა.

განსახილველ შემთხვევაში, სიტუაციას ასევე ართულებს ტ----- ნ-----ისა და მისი მომიჯნავეების მიღება-ჩაბარების აქტებსა და ნასყიდობის ხელშეკრულებებში ასახულ ინფორმაციას შორის შეუსაბამობა. გარდა ამისა, 2019 წლის 03 ივნისს, სააპელაციო პალატის მთავარ სხდომაზე მესამე პირის - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ წარმოდგენილი სიტუაციური ნახაზით დასტურდება, რომ 09.09.2005 წლის საკადასტრო რუკაზე და ნ---- მ-----ის სახელზე 1995 წლის 17 მარტის N--- მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული მოსაზღვრეებიდან მხოლოდ გზა შეესაბამება ნაკვეთის არსებულ მოსაზღვრეებს. ამდენად, სიტუაციური ნახაზი ცხადყოფს, რომ ტ----- ნ-----ისა და მის მომიჯნავე პირთა მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტებში მითითებული მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობა ერთმანეთს არ ემთხვევა.

სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს განმარტებას და მიუთითებს, რომ ვინაიდან განსახილველ შემთხვევაში, შეუძლებელია აპელანტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მდებარეობის დადგენა, უსაფუძვლოა სასარჩელო მოთხოვნა „ა-----ის“ საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან შექმნილი თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2008 წლის 14 მარტის N12 საოქმო გადაწყვეტილების N11 პუნქტის ბათილად ცნობის შესახებ, ვინაიდან საქმის მასალებით ვერ იქნა დადასტურებული ის გარემოება, რომ აპელანტის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე განხორციელდა მესამე პირების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და აღნიშნული რეგისტრაციებით აპელანტს მიადგა პირდაპირი და უშუალო ზიანი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ 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 12 აპრილის გადაწყვეტილება.

საპროცესო ხარჯები

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

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

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

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. ტ----- ნ-----ის სააპელაციო საჩივარი **არ დაკმაყოფილდეს;**
2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 12 აპრილის 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 ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე
გელა ბადრიაშვილი