



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ

ა

საქართველოს სახელით

**28 სექტემბერი, 2018 წელი
თბილისი**

ქ.

შესავალი ნაწილი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგია
მოსამართლე - ნანა ჭიჭილეიშვილი**

სხდომის მდივანი - ნათია ფურელიანი

მოსარჩელე - ურ-----ი;

წარმომადგენელი - ალექ-----ლი;

მოპასუხე - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია;

წარმომადგენელი - სულ-----ე;

მესამე პირი - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო (ასკ. 16.1);

წარმომადგენელი - მარი-----ლი;

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

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 21 ივლისის N8-- განკარგულება.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 26 ივნისის N6-- ოქმის მე-80 საკითხზე მიღებული გადაწყვეტილება.

1.3. დაევალოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, გამოსცეს ახალი აქტი, ო-----ში, ახვლედიანის ჩიხში თვითნებურად დაკავებულ 41 კვ.მ მიწის ფართზე (მდებარე 23.01.19.16.0--.0--ით გათვალისწინებულ ნაკვეთზე) მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, 2000 წლის 12 სექტემბერს ურ-----მა სახელმწიფოსგან შეისყიდა ორხევში, ახვლედიანის ჩიხში მდებარე ყოფილი „სამეურნეო სასწავლო-საწარმოო სამმართველოს“ ბალანსზე რიცხული „მოდულის“ ტიპის ლითონკონსტრუქციებისგან დამზადებული შენობა, მის ქვეშ არსებულ **443 კვ.მ** მიწის ფართთან ერთად, **ს.კ. 01.19.16.0--.---** იგი ხსენებულ სამმართველოზე რიცხულ საერთო მიწის ფართშია კუნძულივით მოქცეული და საერთო სარგებლობის გზიდან დაახლოებით 50-60 მეტრშია დაშორებული. მასთან ამ გზიდან ცალკე მიემართება სამანქანო გზა, რომელიც გადის მის მოსაზღვრედ მდებარე 2016 წლის 5 ივლისიდან სახელმწიფოზე რიცხულ მიწის ნაკვეთზე, **ს.კ. 01.19.16.0--.0--** ფართობი **9110 კვ.მ**. ამ „შესასვლელი გზის“ მარჯვენა მხარეს ურ-----მა 2000 წლის დამლევს თვითნებურად დაიკავა 41 კვ.მ მიწის ფართი, და მასზე ააშენა ოროთახიანი საცხოვრებელი სახლი და შესახლდა ოჯახით, რომელშიც დღემდე ცხოვრობს. ამასთან ერთად, მოსარჩელე ეცადა დაპატრონებულიყო დაახლ. 635 კვ.მ მიწის ფართსაც, თუმცა დანარჩენი ფართისგან იგი არ გამიჯნა, რადგან მთლიანად მიწის ფართი (ს.კ. 01.19.16.0--.0--) საერთო ღობით იყო შემოსაზღვრული. სახლისა და დაკავებულ 635 კვ.მ მიწის ფართზე საკუთრების უფლების აღიარების მიზნით, მოსარჩელემ მოპასუხეს დადგენილი წესით მიმართა 2016 წლის 27 ივნისს. ამავე თხოვნით მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსაც, რომელმაც 2016 წლის 05 ივლისს სახელმწიფოს სახელზე აღრიცხა 9110 კვ.მ მიწის ფართი (ს.კ. 01.19.16.0--.0--). მოპასუხის 2016 წლის 31 ოქტომბრის N5-- საოქმო გადაწყვეტილებით (საკითხი N42) მოსარჩელეს უარი ეთქვა 635 კვ.მ ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე. მოპასუხის N5-- საოქმო გადაწყვეტილება მხარემ არ გაასაჩივრა და სზაკ 102-ე მუხლის საფუძველზე 2016 წლის 12 დეკემბერს ხელახლა შეიტანა განცხადება საკუთრების აღიარების თაობაზე არა 635 კვ.მ ფართის, არამედ მხოლოდ

სახლის ქვეშ მოქცეულ 41 კვ.მ მიწის ფართზე. 2017 წლის 23 თებერვლის N5--საოქმო გადაწყვეტილებით (საკითხი N40) მისი განხილვა გადაიდო. „გადადებული განცხადება“ მოპასუხეს ფაქტობრივად არ განუხილავს, არ ჩაუტარებია ზეპირი მოსმენის სხდომა. მოპასუხემ უკანა რიცხვით დათარიღებული (2017 წლის 21 ივლისით) N8-- განკარგულებით უარი უთხრა მოსარჩელეს საკუთრების უფლების აღიარებაზე. მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ აღნიშნული განკარგულება გამოცემულია საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევის გარეშე და ასევე ურ-----ის უფლებების უხეში დარღვევით.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ გასაჩივრებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

3. მესამე პირის პოზიცია

3.1. მესამე პირმა - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ ითხოვა სარჩელზე უარის თქმა.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1.1. სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 2000 წლის 12 სექტემბრის N1-3---- ბრძანებით, სამეურნეო სასწავლო-საწარმოო სამმართველოს ბალანსზე რიცხული „მოდულის“ ტიპის, შავი თუნუქის ლითონკონსტრუქციისგან დამზადებული შენობისა და მასზე დამაგრებული მიწის ფართის პრივატიზების მიზნით ჩატარებულ აუქციონზე გამარჯვებულად გამოვლინდა ფიზიკური პირი ურ-----ი, რომელიც ობიექტის საწყისი გასაყიდი ფასის 3000 აშშ დოლარის ნაცვლად იხდის 3150 აშშ დოლარის ექვივალენტ თანხას ლარებში.

სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს მიერ 2000 წლის 15 დეკემბერს გაცემული N8---ა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობიდან დგინდება, რომ ურ-----ს საკუთრებაში გადაეცა სამეურნეო სასწავლო-საწარმოო სამმართველოს ბალანსზე რიცხული „მოდულის“ ტიპის, შავი თუნუქის ლითონკონსტრუქციისგან დამზადებული შენობა, მდებარე ო-----

ში, არხის მიმდებარე საწარმოო ზონა, ა-----, ფართობი 443 კვ.მ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 2000 წლის 12 სექტემბრის N1-3---- ბრძანება (ს.ფ. 164);
- სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს მიერ 2000 წლის 15 დეკემბერს გაცემული N8---ა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა (ს.ფ. 165);

4.1.2. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 05 ივლისის N8----- გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 01 ივლისის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იყო სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე თბილისი, ო-----, ა----- (ნაკვ. 01/008) მიმდებარედ, 9110 კვ.მ - არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და შენობა N1.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 05 ივლისის N8----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 32);

4.1.3. 2016 წლის 05 ივლისის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. თბილისი, ო-----, ა----- (ნაკვეთი 01/008) მიმდებარედ, დაზუსტებული ფართობი - 9110.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობა N1, ს.კ. 01.19.16.0--0--, საკუთრების უფლებით 2016 წლის 05 ივლისიდან აღრიცხულია სახელმწიფოს სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტაციას წარმოადგენს: სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 30.06.2016 წლის N1/----- ბრძანება.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. თბილისი, ო-----, ა----- (ნაკვეთი 01/008) მიმდებარედ, დაზუსტებული ფართობი - 9110 კვ.მ, შენობა-ნაგებობა N1 და N2, ს.კ. 01.19.16.0--0--, საკუთრების უფლებით 2017 წლის 20 აპრილიდან აღრიცხულია სახელმწიფოს სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტაციას წარმოადგენს: სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 30.06.2016 წლის N1/----- ბრძანება, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 04.05.2017 წლის N7/21817 წერილი, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 25.01.2017 წლის განჩინება, N3/5--0-16 საქმე.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. თბილისი, ა----- (ნაკვეთი 01/008) დაზუსტებული ფართობი - 443 კვ.მ, ს.კ. 01.19.16.0--.--, საკუთრების უფლებით 2005 წლის 29 ივნისიდან აღრიცხულია ურ-----ის სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტაციას წარმოადგენს: ქ. თბილისის სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 2000 წლის 15 დეკემბრის საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N8---ა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 05.07.2016 წ. (ს.ფ. 182);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 08.05.2017 წ. (ს.ფ. 102-103)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 28.07.2016 წ. (ს.ფ. 166-167)

4.1.4. 2016 წლის 27 ივნისს ურ-----ის წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა 635 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 31 ოქტომბრის N5-- ოქმის 42-ე საკითხით უარი ეთქვა ურ-----ს მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 31 ოქტომბრის N5-- ოქმი (42-ე საკითხი) (ს.ფ. 24-27);

4.1.5. 2016 წლის 12 დეკემბერს ურ-----მა განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა თვითნებურად დაკავებულ 41 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართსა და მასზე აშენებულ საცხოვრებელ სახლზე საკუთრების უფლების აღიარება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ურ-----ის 12.12.2016 წ. განცხადება (ს.ფ. 28-30);

4.1.6. სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 14 თებერვლის N0----- წერილის მიხედვით, ა----- მიმდებარედ 41 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეულია სამრეწველო (ს-2) და სპეციალურ (სპეცზ) ზონაში. მასზე გათვალისწინებულია ასაფრენი სპეციალური შეზღუდვა და კვეთს ს.კ. 01.19.16.0--.0-- საკადასტრო ერთეულს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 14 თებერვლის N0----- წერილი (ს.ფ. 249)

4.1.7. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 23 თებერვლის N5-- ოქმის მე-40 საკითხით, ურ-----ის 2016 წლის 12 დეკემბრის განცხადების განხილვა საკითხის უკეთ შესწავლის მიზნით გადაიდო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 23 თებერვლის N5-- ოქმი (მე-40 საკითხი) (ს.ფ. 13-17);

4.1.8. გ-----ს, გ-----ის, ლ-----ის 2016 წლის 24 აგვისტოს ნოტარიულად დამოწმებული განცხადების თანახმად, განმცხადებლები ადასტურებენ, ქ. თბილისში, ო-----ში, ახვლედიანის ჩიხში მდებარე უძრავ ქონებას (საწარმო ობიექტი) ს/კ ს.კ. 01.19.16.0--.--- დაეუფლა 2000 წლის ოქტომბრის თვეში და მაშინვე იმავე წლის ბოლომდე ხსენებული საწარმოო ობიექტთან ჩიხიდან მისასვლელი გზის დასაწყისის მარჯვენა მხარეს ააშენა საკუთარი ძალებით მცირე ზომის (37 კვ.მ ფართის) საცხოვრებელი სახლი, სადაც შესახლდა ოჯახით და დღემდე ცხოვრობს. მანამდე სახლის ადგილას არ იდგა არანაირი შენობა-ნაგებობა, მათ შორის დროებითი საყარაულო შენობა. სახლის აშენებიდან დღემდე ურ-----ი სარგებლობდა მის წინ არსებული მიწის ფართითაც, თუმცა არ შემოუღობია, რადგან საერთო ფართი, რომელზედაც იგი მდებარეობს შემოზღუდულია მავთულბადით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- გ-----ს, გ-----ის, ლ-----ის 24.08.2016 წ. ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება (ს.ფ.168);

4.1.9. გ-----ს, გ-----ის, ლ-----ის 2017 წლის 13 ივნისის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადების თანახმად, განმცხადებელმა განმარტეს, რომ 2016 წლის 27 ივნისს ნოტარიუს თ-----სთან გაკეთებული განაცხადი, ურ-----ის მიერ ო-----, ახვლედიანის ჩიხში 2000 წლიდან 635 კვ.მ მიწის ფართისა და მასზედ მდგომი შენობა-ნაგებობის ფლობა-სარგებლობის თაობაზე, ნოტარიუსის მიერ არასწორად იქნა დაფიქსირებული, რეალურად განმცხადებლები ადასტურებენ, რომ ურ-----მა 2000 წელს ო-----ში, ახვლედიანის ჩიხში საკუთრებაში შეიძინა 443 კვ.მ ფართის უძრავი ქონება, ს.კ. 01.19.16.0--.-- და მასთან მისასვლელი გზის მარჯვენა მხარეს, მესაკუთრის გარეშე არსებულ მიწის ფართზე, იმავე წლის ბოლომდე ააშენა 41 კვ.მ ფართის საცხოვრებელი სახლი, რომელშიც შესახლდა და მასში დღემდე ცხოვრობს. პარალელურად სარგებლობს მისი მიმდებარე ტერიტორიით, რომელიც არის დაახლ. 635 კვ.მ თუმცა არ არის გამიჯნული დანარჩენი ფართებისგან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- გ-----ს, გ-----ის, ლ-----ის 13.06.2017 წ. ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება (ს.ფ.169-170);

4.1.10. ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 10 აგვისტოს N5004359616 დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისში ახვლედიანის ჩიხში N01.19.16.0--.-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან და მის მთლიან ფართზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობასთან უმოკლესი საავტომობილო მისასვლელი გზა ფაქტობრივად არსებული გზის გათვალისწინებით შესაძლებელია მოეწყოს მის ჩრდილოეთ ნაწილიდან N01.19.16.0--.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის გავლით, სადაც ფაქტობრივად უკვე არსებობს ნაწილობრივ გრუნტის, ხოლო ნაწილობრივ მოხრეშილი საავტომობილო გზა.

ქ. თბილისში, ო----- ა----- მიმდებარედ N01.19.16.0--.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის სამხრეთ ნაწილში ფაქტობრივად განთავსებული შენობა-ნაგებობის (საამქროს) შესასვლელ კარებამდე საავტომობილო მისასვლელი გზა ფაქტობრივად არსებული გზის გათვალისწინებით შესაძლებელია მოეწყოს სქამხრეთ დასავლეთ ნაწილიდან N01.19.16.0--.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის

ნაკვეთის გავლით, სადაც ფაქტობრივად უკვე არსებობს ნაწილობრივ გრუნტის, ხოლო ნაწილობრივ მოხრეშილი საავტომობილო გზა.

ქ. თბილისში, ო----- ა----- მიმდებარედ N01.19.16.0--.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა N1 ფაქტობრივი მდგომარეობით ურ-----ის ფაქტობრივ სარგებლობაშია აღნიშნულ შენობაში შესასვლელ კარებამდე საავტომობილო მისასვლელი გზა ფაქტობრივად არსებული გზის გათვალისწინებით შესაძლებელია მოეწყოს სამხრეთ აღმოსავლეთ ნაწილიდან N01.19.16.0--.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის გავლით, სადაც ფაქტობრივად უკვე არსებობს ნაწილობრივ გრუნტის, ხოლო ნაწილობრივ მოხრეშილი საავტომობილო გზა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 10 აგვისტოს N5004359616 დასკვნა;

4.1.11. 2017 წლის 16 ივნისს ურ-----ის წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება 41 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, მდებარე - ქ. თბილისში, ო-----ში, ა----- მიმდებარედ, ს.კ. 01.19.16.0--.0--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ურ-----ის წარმომადგენლის 16.06.2017 წლის განცხადება (ს.ფ. 230-234)

- კანცელარიის მიღების ბარათი (ს.ფ. 247) ;

4.1.12. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 26 ივნისის N6-- ოქმის მე-80 საკითხით ურ-----ს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 26 ივნისის N6-- ოქმის მე-80 საკითხი (ს.ფ. 221-228);

4.1.13. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად

დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 21 ივლისის N8-- განკარგულებით, უარი ეთქვა ურ-----ს მიწის ნაკვეთზე (მის: ქ. თბილისი, ო-----, ა----- (ნაკვეთი 01/008) მიმდებარედ) საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 21 ივლისის N8-- განკარგულება (ს.ფ. 194-195);

4.1.14. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 ნოემბრის N102966 სამსახურებრივი ბარათის თანახმად, 2016 წლის 05 ივლისს სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირდა ქ. თბილისში, ო-----ში, ა----- მიმდებარედ არსებული 9110 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე მდგომი შენობა N1 (არასაცხოვრებელი-აშენებული), საკადასტრო კოდით N01.19.16.0--.0--. 2017 წლის 08 მაისს განხორციელდა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია და სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირდა 9110 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე მდგომი შენობა N1 (არასაცხოვრებელი-აშენებული) და N2 (არასაცხოვრებელი-აშენებული).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 ნოემბრის N102966 სამსახურებრივი ბარათი (ს.ფ. 306);

4.1.16. სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 11 იანვრის N7/1975 წერილით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას გაეგზავნა ქ. თბილისში, ო-----ში, ა----- მიმდებარედ არსებული უძრავი ქონების (ს/კ N01.19.16.0--.0--) შესაბამისი საკადასტრო აზომვითი ნახაზები შენობა-ნაგებობის დანიშნულების მითითებით. აღნიშნული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის თანახმად, ქ. თბილისში, ო-----ში, ა----- მიმდებარედ არსებული უძრავი ქონებაზე განთავსებულია N01 და N02 არასაცხოვრებელი შენობა-ნაგებობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 11 იანვრის N7/1975 წერილი (ს.ფ. 308);

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით, მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობს **ურ-----ის** სარჩელის დაკმაყოფილების და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით განსაზღვრული გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„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 ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული ინდივიდუალური 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.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 21 ივლისის N8-- განკარგულება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის საფუძველზე წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რომლის კანონშესაბამისობაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში. სასამართლო აქვე მიუთითებს, რომ გასაჩივრებულია- ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 26 ივნისის N6-- საოქმო გადაწყვეტილება (დღის წესრიგი მე-80 საკითხი) ურ----- ისათვის საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის ნაწილში, ეს უკანასკნელი კი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს არ წარმოადგენს და მასზე, როგორც ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტზე შესაბამის მსჯელობას სასამართლო დამოუკიდებლად არ იქონიებს, თუმცა აღნიშნული ერთიანი პროცესის შემადგენელი ნაწილია და მისი კანონთან შესაბამისობის განხილვა, სადავო აქტთან მიმართებაში ერთობლიობაში უნდა განხორციელდეს.

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 უფლება-მოვალეობებს.

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 12 დეკემბერს ურ-----მა განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა თვითნებურად დაკავებულ 41 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფართსა და მასზე აშენებულ საცხოვრებელ სახლზე 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 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 მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების ალიარების 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 მართლობიერად 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 მართლობიერ 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 მართლობიერად 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.

სასამართლო განმარტავს, რომ „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.

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 განმახორციელებელ მუდმივმოქმედ კომისიაში უნდა წარადგინოს ის უტყუარი მტკიცებულებები, რომელიც გამორიცხავს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის მართლზომიერი 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 მერიის შესაბამის კომისიას) საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების გზით მოახდინოს კანონითა და ბრძანებულებით 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.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 21 ივლისის N8--განკარგულებით ურ-----ს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (ქ. თბილისი, ო-----, ა----- (ნაკვეთი 01/008) მიმდებარედ) საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე შემდეგი საფუძვლებით: 1. კომისიამ საქმის გარემოებების და აეროფოტოგადაღებების საფუძველზე დაადგინა, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა არ არის განმცხადებლის მიერ აშენებული, იგი წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას. 2. არ დასტურდებოდა ურ-----ის მიერ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, 3. მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი კვეთს ს.კ. 01.19.16.0--.0---ით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებს.

6.4. სამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა. სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებული. ზემოაღნიშნული ნორმების განმარტებიდან გამომდინარე ნათელია, რომ ადმინისტრაციულმა ორგანომ ყოველმხრივ უნდა გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და ისე გამოსცეს ადმინისტრაციული აქტი.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიაჩნია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მიღება მოხდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით, კანონით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის შესაბამისად და მხოლოდ საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გამოკვლევისა და ფაქტების დადასტურების შემდეგ იქნა მიღებული გასაჩივრებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რამეთუ ურ-----ის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია არ ადასტურებდა იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ ის ფლობდა უფლებაასაღიარებელ მიწის ნაკვეთს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

სასამართლო მიუთითებს საქმეზე დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

- სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს 2000 წლის 12 სექტემბრის N1-3---- ბრძანებით, სამეურნეო სასწავლო-საწარმოო სამმართველოს ბალანსზე რიცხული „მოდულის“ ტიპის, შავი თუნუქის ლითონკონსტრუქციისგან დამზადებული შენობისა და მასზე დამაგრებული მიწის ფართის პრივატიზების მიზნით ჩატარებულ აუქციონზე გამარჯვებულად გამოვლინდა ფიზიკური პირი ურ-----ი, რომელიც ობიექტის საწყისი გასაყიდი ფასის 3000 აშშ დოლარის ნაცვლად იხდის 3150 აშშ დოლარის ექვივალენტ თანხას ლარებში.

- სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს მიერ 2000 წლის 15 დეკემბერს გაცემული N8---- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობიდან დგინდება, რომ ურ-----ს საკუთრებაში გადაეცა სამეურნეო სასწავლო-საწარმოო სამმართველოს ბალანსზე რიცხული „მოდულის“ ტიპის, შავი თუნუქის ლითონკონსტრუქციისგან დამზადებული შენობა, მდებარე ო-----ში, არხის მიმდებარე საწარმოო ზონა, ა-----, ფართობი 443 კვ.მ.

- სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 05 ივლისის N8----- გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა სსიპ სახელმწიფო ქონების

ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 01 ივლისის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იყო სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე თბილისი, ო-----, ა----- (ნაკვ. 01/008) მიმდებარედ, 9110 კვ.მ - არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და შენობა N1.

- 2016 წლის 05 ივლისის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. თბილისი, ო-----, ა----- (ნაკვეთი 01/008) მიმდებარედ, დაზუსტებული ფართობი - 9110.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობა N1, ს.კ. 01.19.16.0--.0--, საკუთრების უფლებით 2016 წლის 05 ივლისიდან აღრიცხულია სახელმწიფოს სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტაციას წარმოადგენს: სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 30.06.2016 წლის N1/----- ბრძანება.

- საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. თბილისი, ო-----, ა----- (ნაკვეთი 01/008) მიმდებარედ, დაზუსტებული ფართობი - 9110 კვ.მ, შენობა-ნაგებობა N1 და N2, ს.კ. 01.19.16.0--.0--, საკუთრების უფლებით 2017 წლის 20 აპრილიდან აღრიცხულია სახელმწიფოს სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტაციას წარმოადგენს: სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 30.06.2016 წლის N1/----- ბრძანება, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 04.05.2017 წლის N7/21817 წერილი, თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 25.01.2017 წლის განჩინება, N3/5--0-16 საქმე.

- სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 10 ნოემბრის N102966 სამსახურებრივი ბარათის თანახმად, 2016 წლის 05 ივლისს სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირდა ქ. თბილისში, ო-----ში, ა----- მიმდებარედ არსებული 9110 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე მდგომი შენობა N1 (არასაცხოვრებელი-აშენებული), საკადასტრო კოდით N01.19.16.0--.0--. 2017 წლის 08 მაისს განხორციელდა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილებების რეგისტრაცია და სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირდა 9110 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე მდგომი შენობა N1 (არასაცხოვრებელი-აშენებული) და N2 (არასაცხოვრებელი-აშენებული).

- სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 11 იანვრის N7/1975 წერილით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას გაეგზავნა ქ. თბილისში, ო-----ში, ა----- მიმდებარედ არსებული უძრავი ქონების (ს/კ

N01.19.16.0--.0--) შესაბამისი საკადასტრო აზომვითი ნახაზები შენობა-ნაგებობის დანიშნულების მითითებით. აღნიშნული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის თანახმად, ქ. თბილისში, ო-----ში, ა----- მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია N01 და N02 არასაცხოვრებელი შენობა-ნაგებობა.

საქმეში არსებული მტკიცებულებების ანალიზის საფუძველზე, კერძოდ საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზისა და ორთოფოტოს მეშვეობით არ დასტურდება მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლის არსებობის ფაქტი. სასამართლო განმარტავს, რომ მოსარჩელის მხოლოდ ზეპირი ახსნა-განმარტება და მის მიერ წარმოდგენილი გ-----ს, გ-----ის, ლ-----ის 2017 წლის 13 ივნისის ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება, რომლის თანახმად, განმცხადებელმა განმარტეს, რომ 2016 წლის 27 ივნისს ნოტარიუს თ-----სთან გაკეთებული განაცხადი, ურ-----ის მიერ ო-----, ახვლედიანის ჩიხში 2000 წლიდან 635 კვ.მ მიწის ფართისა და მასზედ მდგომი შენობა-ნაგებობის ფლობა-სარგებლობის თაობაზე, ნოტარიუსის მიერ არასწორად იქნა დაფიქსირებული, რეალურად განმცხადებელმა დაადასტურეს, რომ ურ-----მა 2000 წელს ო-----ში, ახვლედიანის ჩიხში საკუთრებაში შეიძინა 443 კვ.მ ფართის უძრავი ქონება, ს.კ. 01.19.16.0--.--- და მასთან მისასვლელი გზის მარჯვენა მხარეს, მესაკუთრის გარეშე არსებულ მიწის ფართზე, იმავე წლის ბოლომდე ააშენა 41 კვ.მ ფართის საცხოვრებელი სახლი, რომელშიც შესახლდა და მასში დღემდე ცხოვრობს - ვერ იქნება მიჩნეული იმის საკმარის მტკიცებულებად, რომ ურ-----ი ნამდვილად წარმოადგენდა სადავო მიწის ნაკვეთის თვითნებურ დამკავებელს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე და მის მიერ იქნა სწორედ აშენებული აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე არსებული არასაცხოვრებელი შენობა, ვინაიდან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად - საქმის გარემოებანი, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებით.

6.5. სასამართლო განმარტავს, რომ 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-3 მუხლით ცალსახადაა განსაზღვრული, რომ საკუთრების უფლების

აღიარებას ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწის ნაკვეთები:

ა) მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული;

ბ) თვითნებურად დაკავებული. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტით კი განსაზღვრულია, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწა: ა) პირუტყვის გადასარეკი ტრასა; ბ) წყლის სახელმწიფო ფონდის მიწა, გარდა იმ მიწის ნაკვეთებისა, რომელთა საკუთრებაში გადაცემა და გამოყენება შესაძლებელია „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად; გ) სახელმწიფო სამეურნეო ტყის ფონდის მიწა, გარდა იმ მიწის ნაკვეთებისა, რომლებიც დაკავებულია ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნის მიერ, რომელთა საკუთრებაში გადაცემა შესაძლებელია სახელმწიფო ტყის ფონდის მართვის შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს დასკვნის შესაბამისად და რომელთა სახელმწიფო ტყის ფონდიდან ამორიცხვა ხელს არ შეუშლის სახელმწიფო ტყის ფონდის მართვისა და დაცვის განხორციელებას; დ) დაცული ტერიტორია, გარდა დაცული ლანდშაფტისა და მრავალმხრივი გამოყენების ტერიტორიისა; ე) რეკრეაციული დანიშნულების პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი და სხვა, გარდა „საქართველოს კურორტების, საკურორტო ადგილების, სამთო-სათხილამურო ცენტრებისა და შავი ზღვის სანაპიროს ტერიტორიებისათვის სარეკრეაციო ტერიტორიის სტატუსის მინიჭებისა და საზღვრების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის დადგენილებით დამტკიცებული სარეკრეაციო ტერიტორიებისა; ვ) ისტორიის, კულტურის, ბუნებისა და საკულტო-რელიგიური ძეგლები; ზ) საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთი (მოედანი, ქუჩა, გასასვლელი, გზა, ტროტუარი, სანაპირო), დასასვენებელი ადგილი (პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი, ხეივანი), დენდროლოგიური პარკი და ბოტანიკური ბაღი; თ) თუ მასზე განთავსებულია წყალსაცავი, ჰიდროტექნიკური ნაგებობა და ამ ობიექტების სანიტარიულ-დაცვითი ზონები; ი) თუ მასზე განთავსებულია საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის (სატრანსპორტო და მიწისქვეშა კომუნიკაციების, წყალმომარაგების, წყალარინების, კავშირგაბმულობისა და ელექტროგაყვანილობის) ობიექტები; კ) სპეციალური დანიშნულების (თავდაცვისა და მობილიზაციისათვის განკუთვნილი) მიწის ნაკვეთები; **ლ) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებული მიწის ნაკვეთი, მათ შორის, ის მიწის ნაკვეთი, რომელზე განთავსებული სახელმწიფო ქონებაც, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, არ ექვემდებარება პრივატიზებას;** მ) სასაფლაო და პანთეონი; ნ) სანიტარიული და დაცვითი ზონები; ო) თუ იგი განკუთვნილია ნავთობისა და გაზის მაგისტრალური

მილსადენებისა და მათთან დაკავშირებული მიწისქვეშა და მიწისზედა საშუალებების მშენებლობისა და ექსპლუატაციისათვის.

სასამართლო ასევე მიუთითებს, 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-16 მუხლის მე-3 პუნქტზე, რომლის თანახმად ვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას, გათვალისწინებულ უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებსა და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან.

აღნიშნულის საფუძველზე სასამართლო მიუთითებს, რომ პირის მოთხოვნა შესაძლოა აკმაყოფილებდეს კანონითა და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით“ განსაზღვრულ მოთხოვნებს, - თუმცა დასახელებული ნორმით გათვალისწინებული თუნდაც ერთ-ერთი გარემოების არსებობა გამორიცხავს სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 14 თებერვლის NO----- წერილის მიხედვით, ა----- მიმდებარედ 41 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეულია სამრეწველო (ს-2) და სპეციალურ (სპეცზ) ზონაში. მასზე გათვალისწინებულია ასაფრენი სპეციალური შეზღუდვა და კვეთს ს.კ. 01.19.16.0--.0-- საკადასტრო ერთეულს.

ამდენად, დასახელებული ფაქტობრივი გარემოებები ადასტურებს იმას, რომ გასაჩივრებული - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 21 ივლისის N8-- განკარგულება მიღებულია საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ N376 დადგენილების მოთხოვნათა სრული დაცვით, აღნიშნული საფუძველით არ

არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

6.6. 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. 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.

ამდენად, ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ურანიდ მალედანის სარჩელი უსაფუძვლოა, რადგან ადგილი არ აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ მუხლით გათვალისწინებულ კანონის დარღვევას, გასაჩივრებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ასახული კონკრეტული ურთიერთობის მოწესრიგება შეესაბამება მისი გამოცემის სამართლებრივ საფუძვლებს და წინააღმდეგობაში არ მოდის მოცემული ურთიერთობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებთან, რის გამოც სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა და იგი არ უნდა დაკმაყოფილდეს. შესაბამისად დაუსაბუთებელია მოთხოვნაც მოპასუხე მხარეზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალების ნაწილშიც, რის გამოც სარჩელს სრულად უნდა ეთქვას უარი.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, ხოლო ამავე კოდექსის 37-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო ხარჯებს მოიცავს სახელმწიფო ბაჟი, რაც მოსარჩელის მიერ გადახდილია დავის საგნის მოცულობის პროპორციულად - 100 (ასი) ლარის ოდენობით. ამასთან, ურ-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს. ამდენად, სასამართლო თვლის, რომ არ არსებობს მოსარჩელეზე სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების სამართლებრივი საფუძველი, ხოლო მის მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი კი უნდა ჩაითვალოს ბიუჯეტში გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-12, 22-ე, 32-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე და 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ურ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემის მომენტიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის (მდებარე: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ. №6) მეშვეობით.

მოსამართლე
ჭიჭილეიშვილი

ნანა

