



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი

ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

28 სექტემბერი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა

კოლეგია

მოსამართლე - ნანა ჭიჭილეიშვილი

სხდომის მდივანი - ნათია ფურელიანი

მოსარჩელე - თე-----ი;

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

წარმომადგენელი - მა-----ი;

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა;

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 09 იანვრის N5-- ოქმის მე--- საკითხი.

1.2. დაევალოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, გამოსცეს ახალი აქტი მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე.

მოსარჩელის განმარტებით, 2015 წლის 23 დეკემბერს მან N1----- განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება მის მფლობელობაში არსებულ 999 კვ.მ მიწის

ნაკვეთზე, რომელიც ერთიან ღობეშია მოქცეული მოსარჩელის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავ ქონებასთან (1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, ნაგებობა N1) ერთად, ს.კ. 0-----, რომელიც შეძენილი აქვს 2005 წელს. მიუხედავად იმისა, რომ წარდგენილი ჰქონდა ყველა ის დოკუმენტი, რაც დადგენილი იყო კანონმდებლობით, კომისიამ უარი უთხრა მას საკუთრების უფლების აღიარებაზე (N5-- ოქმით), ისე რომ არ გამოუკვლევია არსებითად საკითხი, არც ადგილზე დათვალიერება ჩაუტარებია. მოსარჩელე განმარტავს, რომ მან ჯერ კიდევ 2005 წელს თანხა გადაუხადა უძრავი ნივთის გამყიდველს, როგორც 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 1000 კვ.მ-ზე, ასევე 999 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, რომელსაც 2005 წლამდე ფლობდა გამყიდველი, შემდეგ კი მოსარჩელე ფლობს დღემდე.

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 მოსარჩელის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა მოთხოვნილი 999 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ფლობის ფაქტს. საქმეში წარმოდგენილი 2005 წლის ორთოფოტოთი არ დასტურდება მოთხოვნილი ტერიტორიის ერთიან ღობეში მოქცევის ფაქტი, რაც მიუთითებს, რომ 999 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მოსარჩელეს კანონის ამოქმედებამდე არ ჰქონია. 2005, 2010, 2014 წლის ორთოფოტოებიდანაც დგინდება, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი არის სრულიად მწვანე საფარით დაფარული ტერიტორია და არ ფიქსირდება მიწის ნაკვეთის ერთიან ღობეში მოქცევის ან/და შენობა-ნაგებობის არსებობის ფაქტი. გარდა ამისა, დიღმის სასწავლო საცდელ მეურნეობაზე მდებარე 999 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეულია სარეკრიაციო (რზ-2) ზონაში, რაც გამორიცხავს მასზე საკუთრების უფლების აღიარებას. ამასთან, საჯარო რეესტრის 2016 წლის 25 ოქტომბრის ამონაწერის თანახმად, ქ. თბილისი, დ----- ს.კ. 0-----ით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს წარმოადგენს სსიპ თვითმმართველი ქალაქი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი. ამიტომ, ამ ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ კანონი არ ვრცელდება.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. 2015 წლის 17 დეკემბრის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე ქ. თბილისი, დ-----, ს.კ. 0-----, დაზუსტებული ფართობი: 1000 კვ.მ, საკუთრების უფლებით 2005 წლის 7 ივლისიდან

აღრიცხულია თე-----ს სახელზე. უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს: ნასყიდობის ხელშეკრულება N1-----, დამოწმებული 07.07.05 წელს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მომზადების თარიღი: 17.12.2015 წ. (ს.ფ. 45-46)

3.1.2. ალ-----ს და ვე-----ს 2015 წლის 21 დეკემბრის N1----- ნოტარიულად დამოწმებული განცხადების თანახმად, განმცხადებლები ადასტურებენ, რომ თე-----ი 2005 წლიდან ფლობს და სარგებლობს 999 კვ.მ მიწის ნაკვეთით მის სარგებლობაში არსებული უძრავი ქონების მიმდებარედ, ს.კ. 0-----, მდებარე თბილისში, დ-----. განმცხადებლებს არ გააჩნიათ პრეტენზია, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი დაიკანონოს თე-----მა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ალ-----ს და ვე-----ს 2015 წლის 21 დეკემბრის N1----- ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება (ს.ფ. 48-49);

3.1.3. 2015 წლის 23 დეკემბერს თე-----მა N1----- განცხადებით მიმართა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, დ-----, ს.კ. 0-----ის მიმდებარედ, 999 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, რომელსაც ფლობს 2005 წლიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თე-----ის 23.12.2015 წლის N1----- განცხადება (ს.ფ. 42);

3.1.4. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 22 მარტის N1----- წერილის თანახმად, დ-----ზე მდებარე 999 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეულია სარეკრიაციო (რზ-2) ზონაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 22 მარტის N1----- წერილი (ს.ფ. 54);

3.1.5. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 09

იანვრის N5-- ოქმის მე--- საკითხით, უარი ეთქვა თე-----ს მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ქ. თბილისი, დ-----
-----, საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ვინაიდან არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 09 იანვრის N5-- ოქმის მე--- საკითხი (ს.ფ. 13-17);

3.1.6. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 25 იანვრის N1----- წერილით, თე-----ს ეცნობა, რომ მისი 2015 წლის 23 დეკემბრის N1----- განცხადება 2017 წლის 9 იანვრის კომისიამ განიხილა და მიიღო გადაწყვეტილება (ოქმი N5--) უარის თქმის შესახებ, ვინაიდან არ დასტურდება მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 25 იანვრის N1----- წერილი (ს.ფ. 34-35);

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 თე-----
-----ის სარჩელის დაკმაყოფილებისა 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.

აღნიშნული ნორმის დეფინიციის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული დოკუმენტის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტად მიჩნევისათვის აუცილებელია, რომ იგი ფორმალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით აკმაყოფილებდეს აღნიშნულ იმპერატიული-ნორმატიულ მოთხოვნებს და შეიცავდეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ყველა ელემენტს, კერძოდ: სადავო ურთიერთობის ერთ-ერთი მხარე უნდა იყოს ადმინისტრაციული ორგანო, სადავო სამართლებრივი ურთიერთობა უნდა გამომდინარეობდეს ადმინისტრაციული (საჯარო) სამართლის კანონმდებლობიდან და ადმინისტრაციული ორგანოს ღონისძიება მიმართული უნდა იყოს კონკრეტული შემთხვევის მოწესრიგებისა და არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის შეცვლისაკენ, ანუ იგი უნდა

აწესებდეს, ცვლიდეს, წყვეტდეს ან ადასტურებდეს პირის სამართლებრივ მდგომარეობას.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს მიაჩნია, რომ გასაჩივრებული - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 09 იანვრის N5-- ოქმი, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის საფუძველზე წარმოადგენს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, რომლის კანონშესაბამისობაც სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

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 უფლებამოსილებებს.

ამავე 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. მე-11 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

დადგენილია, რომ 2015 წლის 23 დეკემბერს თე-----მა N1----- განცხადებით მიმართა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა საკუთრების უფლების აღიარება უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, დ-----, ს.კ. 0-----ის მიმდებარედ, 999 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. შესაბამისად, სწორედ აღნიშნული მიმართვის 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 აღიარების მოთხოვნის მომენტისათვის 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 განმარტაციულ ელემენტებზე 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.

დადგენილია, რომ თე-----ის მიერ საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში წარდგენილ განცხადებას თან ერთვის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ქალაქის და ელ.კერსია), საკადასტრო გეგმა, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, აღ-----ს და ვე-----ს 2015 წლის 21 დეკემბრის N1----- ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება, ფოტოსურათები, ორთოფოტოები, ასევე საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ინფორმაციები უძრავი ნივთის უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ.

დადგენილია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 09 იანვრის N5-- ოქმის მე--- საკითხით, უარი ეთქვა თე-----ს მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე, მდებარე ქ. თბილისი, დ-----, -----, საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ვინაიდან არ

დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

6.4. სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილზე, რომლის მიხედვითაც ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებსა ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს. ამავე კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

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, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის - 2017 წლის 09 იანვრის N5-- ოქმის მე--- საკითხის - 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 თე-----ს მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია არ ადასტურებდა იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ ის ფლობდა უფლებაასაღიარებელ 999 კვ.მ მიწის ნაკვეთს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. მოსარჩელის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებებით ასევე არ დასტურდება მის საკუთრებაში არსებული 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 0-----) და მოთხოვნილი მომიჯნავე 999 კვ.მ მიწის ნაკვეთების ერთიან სივრცესა და ერთიან სასაზღვრო მიჯნაში არსებობის ფაქტი, აღნიშნულის საწინააღმდეგო მტკიცებულება კი წარმოდგენილი არ არის.

6.5. გარდა აღნიშნულისა, სასამართლო დამატებით მიუთითებს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან 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. . .

საქმეში არსებული მტკიცებულებების ანალიზის საფუძველზე, კერძოდ 2005 წლის ორთოფოტოთი არ დასტურდება მოთხოვნილი 999 კვ.მ. ტერიტორიისა და მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ერთიან ლობეში მოქცევის ფაქტი, რაც მიუთითებს, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთს მოსარჩელე 2007 წლამდე (კანონის ამოქმედებამდე) არ ფლობდა. ხოლო 2014 წლის ორთოფოტოებიდან ჩანს, რომ სადავო მიწის ნაკვეთი არის მწვანე საფარით დაფარული ტერიტორია და არ ფიქსირდება მიწის ნაკვეთის ერთიან ლობეში მოქცევის ან/და შენობა-ნაგებობის არსებობის ფაქტი.

სასამართლო განმარტავს, რომ მოსარჩელის მხოლოდ ზეპირი ახსნა-განმარტება, რომ ის 2005 წლიდან ფლობდა მომიჯნავე 999 კვ.მ ნაკვეთს და კერც მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ალ-----ს და ვე-----ს 2015 წლის 21 დეკემბრის N1----- ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება -

ვერ იქნება მიჩნეული იმის საკმარის მტკიცებულებად, რომ: 1. თე-----
-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 რომ:
2. მოთხოვნილი 999 კვ.მ ტერიტორია და მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული
1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მოქცეულია ერთიან ღობეში, 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.

6.6. 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-3 მუხლის მე-2
პუნქტზე, რომლის თანახმად „საკუთრების უფლების აღიარებას არ
ექვემდებარება 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.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი თბილისის არქიტექტურის
სამსახურის 2016 წლის 22 მარტის N1----- წერილის თანახმად დგინდება, რომ
დ-----ზე მდებარე 999 კვ.მ მიწის ნაკვეთი,
დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის მიხედვით,
მოქცეულია სარეკრეაციო (რზ-2) ზონაში.

ამდენად, დასახელებული ფაქტობრივი გარემოებები ადასტურებს იმას, რომ
გასაჩივრებული - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და
კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში)
არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017
წლის 09 იანვრის N5-- ოქმი სადავო ნაწილში (მე--- საკითხი) 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 საფუძვლით არ არსებობს
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი
საფუძველი.

6.7. 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 **თე-----ის** 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, **თე-----** **-----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. თე-----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

ნანა ჭიჭილეიშვილი