

საქმე №3-----

საქმე №3/4719-18



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა **საქართველოს სახელით**

27 დეკემბერი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა
კოლეგია**

**მოსამართლე - ლეილა გოგიშვილი
სხდომის მდივანი - ანა მგელაძე**

მოსარჩელე - ზ-----ე

წარმომადგენელი - თ-----ი

**მოპასუხე - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული
თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია**

წარმომადგენელი - ს-----ე

**დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი
აქტების ბათილად ცნობა, ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
გამოცემის დავალეზა**

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

**1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების
უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 28 თებერვლის №3--
განკარგულება;**

**1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების
უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 28 თებერვლის №3--**

განკარგულება;

1.3. დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ქ. თბილისში, მ-----ის მიმდებარედ მდებარე (ნაკვეთი #3/22; ს/კ 0-----) 225.00 და 48.00 კვ/მ ნაკვეთზე, ზ-----ისათვის საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

სარჩელში მითითებულია, რომ ზ-----ე ქ. თბილისში, მ-----ის მიმდებარედ მდებარე 225.00 კვ/მ და 48.00 კვ/მ მიწის ნაკვეთს და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობებს ფლობდა და სარგებლობდა 2000 წლიდან დღემდე.

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2017 წლის 20 ნოემბრის, #4---- მიმართვით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში გადაიგზავნა ზ-----ის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იყო ქ. თბილისში, მ-----ის მიმდებარედ (ნაკვეთი #3/22; ს/კ 0-----ის მომიჯნავედ მდებარე) 225.00 კვ/მ და 48.00 კვ/მ ნაკვეთზე, საკუთრების უფლების აღიარება. განცხადებას ერთვოდა შ-----ის 2017 წლის 13 ოქტომბრის ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნა, თუმცა კომისიის მიერ არ იქნა გაზიარებული მოსარჩელე მხარის მიერ მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთების 2007 წლამდე ფლობის ფაქტი და 2018 წლის 28 თებერვლის №3-- და #3-- განკარგულებებით, ზ-----ეს უარი ეთქვა ქ. თბილისში, მ-----ის მიმდებარედ მდებარე 225.00 კვ/მ და 48.00 კვ/მ მიწის ნაკვეთზე (ნაკვეთი #3/22; ს/კ 0-----ის მომიჯნავედ მდებარე) საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

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

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

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ წარმოდგენილი შესაგებლებით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ კომისიამ 2016 წლის 17 ნოემბრის #5-- საოქმო გადაწყვეტილებით (საკითხი #30 და #31),

ზ------ეს უარი ეთქვა ქ. თბილისში, მ------ის მიმდებარედ მდებარე 225.00 კვ/მ და 48.00 კვ/მ (ნაკვეთი #3/22; ს/კ 0------ის მომიჯნავედ მდებარე) საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ვინაიდან წარდგენილი დოკუმენტაციით არ დასტურდებოდა მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და სარგებლობის ფაქტი კანონის ამოქმედებამდე, რომელიც მოსარჩელე მხარის მიერ არ იქნა გასაჩივრებული და შესულია კანონიერ ძალაში.

ხოლო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2018 წლის 28 თებერვლის №3-- და #3-- განკარგულებებით, ზ------ეს კვლავ უარი ეთქვა ქ. თბილისში, მ------ის მიმდებარედ მდებარე 225.00 კვ/მ მიწის ნაკვეთის აღიარებაზე. შესაბამისად, გასაჩივრებული განკარგულებები მიღებულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით და შესაბამისად, არ არსებობს მათი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. 2001 წლის 13 დეკემბერს, ზ------ემ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა ქ. თბილისი, მ------ის მიმდებარე 73.00 კვ/მ მიწის ნაკვეთი, მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით (ს/კ #0------).

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მგლობეობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2009 წლის 01 ოქტომბრის #1-- გადაწყვეტილებით (საკითხი #72), ქ. თბილისი, მ------ კორპუსის მიმდებარედ მდებარე 52 კვ/მ-ს მიენიჭა თვითნებურად დაკავებული კატეგორია, სასყიდლიანი და საკუთრების უფლება ელიარა ზ------ეს.

აღნიშნული მიწის ნაკვეთების გაერთიანების შედეგად ზ------ის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხულია 125 კვ.მ მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 0------.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა-ახსნა განმარტებები;
- 2009 წლის 25 თებერვლის N9- საოქმო გადაწყვეტილება (ს.ფ. 115);
- 2009 წლის 01 ოქტომბრის #1-- საოქმო გადაწყვეტილება (ს.ფ. 114);
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 142-145).

3.2. 2016 წლის 09 მარტს, ქალაქ თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მგლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას N1----- განცხადებით მიმართა ზ------ის წარმომადგენელმა და მოითხოვა ქ. თბილისში, მ------ის მიმდებარედ მდებარე 225.00

კვ/მ და 48.00 კვ მიწის ნაკვეთებზე ზ-----ის საკუთრების უფლების აღიარება.

განცხადებას ერთვოდა: ცნობა, დახასიათება, ინფორმაცია საჯარო რეესტრიდან, ორთოფოტო, ფიზიკური პირების - კ-----ის და ალ-----ის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა (განცხადება), საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ელ. ვერსია), ამონაწერი თელასიდან, ფოტოსურათები.

ქალაქ თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 17 ნოემბერს #5--საოქმო გადაწყვეტილებით (საკითხი #30 და #31), ზ-----ეს უარი ეთქვა ქ. თბილისი, მ----- კორპუსის მიმდებარედ მდებარე 48.00 და 225.00 კვ/მ ფართობის საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ვინაიდან წარდგენილი დოკუმენტაციით არ დასტურდებოდა მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და სარგებლობის ფაქტი კანონის ამოქმედებამდე, რომელიც მოსარჩელე მხარის მიერ არ გასაჩივრებულა და შესულია კანონიერ ძალაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;
- ზ-----ის N1----- განცხადება (ს.ფ. 64-73)
- კომისიის 2016 წლის 17 ნოემბერს #5-- საოქმო გადაწყვეტილება (საკითხი #30; #31) (ს.ფ. 63; 113).

3.3. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2017 წლის 20 ნოემბრის #4----- მიმართვით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში, გადაიგზავნა ზ-----ის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იყო ქ. თბილისში, მ-----ის მიმდებარედ მდებარე (ნაკვეთი #3/22; ს/კ 0-----ის მომიჯნავედ მდებარე) 225.00 კვ/მ და 48 კვ/მ ნაკვეთზე, საკუთრების უფლების აღიარება. განცხადებას ერთვოდა შ-----ის 2017 წლის 13 ოქტომბრის ტექნიკური ექსპერტის დასკვნა.

3.4. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 28 თებერვლის №3-- განკარგულებით, ზ-----ეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის საფუძველზე, უარი ეთქვა ქ. თბილისში, მ-----ის მიმდებარედ მდებარე 225.00 კვ/მ მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 28 თებერვლის №3-- განკარგულებით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 102-ე მუხლის საფუძველზე, ზ-----ეს უარი ეთქვა მოთხოვნილ 48.00 კვ/მ მიწის ნაკვეთზე (ქ. თბილისში, მ-----ის მიმდებარედ (ნაკვეთი #3/22; ს/კ 0-----ის მომიჯნავედ მდებარე) საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

კომისიამ ზემოაღნიშნულ გადაწყვეტილებებში მიუთითა, რომ ზ-----ის 2017 წლის 13 ოქტომბრის ტექნიკური ექსპერტის დასკვნით დადგენილი გარემოებები არ წარმოადგენს ახლად აღმოჩენილ ან ახლად გამოვლენილ გარემოებებს, რომელიც გახდებოდა წარდგენილი განცხადებების არსებითად განხილვის საფუძველი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 28 თებერვლის №3-- და #3-- განკარგულებები (ს.ფ. 13-19).

3.5. ზ-----ის 2017 წლის 13 ოქტომბრის ტექნიკური ექსპერტის დასკვნის თანახმად, ქ. თბილისი, მ----- კორპუსის მიმდებარედ მდებარე 225.00 კვ/მ ფართობზე განლაგებულია შენობა-ნაგებობები. შენობის ბეტონის საძირკველის მიწისზედა ნაწილზე და მზიდ კედელებზე აღინიშნება დეფორმაციები, ეროზიული უბნები, შენობის მზიდ, ბლოკის და აგურის აშენებულ კედელებს აღენიშნება დეფექტები, რომელიც მიაწინებს მათ ხანდაზმულობაზე. ჩატარებული კვლევის თანახმად, დადგინდა, რომ ზ-----ე ზემოხსენებულ ტერიტორიას და მასზე არსებულ ორ შენობას ფლობს დაახლოებით 2000 წლიდან.

ზემოხსენებული ტერიტორიის შემოღობვაში გამოყენებული ლითონის კონსტრუქციებს და ნაკვეთის შესასვლელზე განლაგებულ ლითონის კონსტრუქციის კარს აღენიშნება წლების განმავლობაში, განვითარებული კოროზიის კვალი, რაც უდავოს ხდის მათ ხანდაზმულობას. ზემოაღნიშნულ ნაკვეთში დარგული მრავალწლოვანი ნარგავების მდგომარეობა მიაწინებს, რომ ზ-----ე აღნიშნულ ტერიტორიას წლების განმავლობაში ფლობს და სარგებლობს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ზ-----ის 2017 წლის 13 ოქტომბრის ტექნიკური ექსპერტის დასკვნა (ს.ფ. 75-82).

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარის ახსნა-განმარტების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ ზ-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი; საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის“ დამტკიცების შესახებ, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. ამავე კოდექსის 23-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 60¹ მუხლში ჩამოთვლილია ის საფუძვლები, რომელთა არსებობის შემთხვევაშიც შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა. კერძოდ, დასახელებული მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს, ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადებისა ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი

მუხლის თანახმად, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან მისი ნაწილი კანონს ეწინააღმდეგება და ის პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას, ან ინტერესს ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას, სასამართლო ამ კოდექსის 22-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ. ამავე კოდექსის 33.1 მუხლის თანახმად კი, თუ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარი კანონს ეწინააღმდეგება ან დარღვეულია მისი გამოცემის ვადა და ეს პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, სასამართლო ამ კოდექსის 23-ე მუხლში აღნიშნულ სარჩელთან დაკავშირებით გამოიტანს გადაწყვეტილებას, რომლითაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალებს, გამოსცეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი. მხარის მოთხოვნით სასამართლო ადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ვადას.

ამდენად, სასამართლო აღნიშნავს, რომ გასაჩივრებული - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 28 თებერვლის #3-- და №3-- განკარგულებების ბათილად ცნობის საკითხის განხილვისას, უნდა შემოწმდეს მისი შესაბამისობა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი აქტის გამოცემის მომწესრიგებელ შესაბამის ნორმებთან და სხვა საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების დებულებებთან. ამასთან, სასამართლომ ასევე უნდა იმსჯელოს გამომდინარეობს თუ არა საქართველოს კანონმდებლობიდან მოსარჩელის მოთხოვნა ახალი აქტის გამოცემის თაობაზე.

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.

„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 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.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია და სადავო არ არის ის გარემოება, რომ ქალაქ თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2016 წლის 17

ნომბერს #5-- საოქმო გადაწყვეტილებით (საკითხი #30 და #31), ზ-----
ეს უარი ეთქვა ქ. თბილისი, მ----- კორპუსის მიმდებარედ მდებარე
48.00 და 225.00 კვ/მ ფართობის საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ვინაიდან
წარდგენილი დოკუმენტაციით არ დასტურდებოდა მოთხოვნილი მიწის
ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და სარგებლობის ფაქტი კანონის
ამოქმედებამდე, თუმცა მოსარჩელე მხარის მიერ აღნიშნული გადაწყვეტილება
არ გასაჩივრებული და შესულია კანონიერ ძალაში.

დადგენილია, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს 2017 წლის 20
ნოემბრის #4----- მიმართვით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან
არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების
აღიარების კომისიაში, გადაიგზავნა ზ-----ის განცხადება, რომლითაც
მოთხოვნილი იყო ქ. თბილისში, მ-----ის
მიმდებარედ (ნაკვეთი #3/22; ს/კ 0-----ის მომიჯნავედ მდებარე) 225.00
კვ/მ და 48.00 კვ/მ ნაკვეთზე, საკუთრების უფლების აღიარება. კომისიის 2018
წლის 28 თებერვლის №3-- და 3-- განკარგულებებით, არ დაკმაყოფილდა ზ-----
-----ის მოთხოვნა, რის საფუძვლადაც მითითებული იქნა, რომ არ
არსებობდა ახლად აღმოჩენილი, ან ახლად გამოვლენილი
ფაქტობრივი/სამართლებრივი გარემოება, რაც კომისიას შესაძლებლობას
მისცემდა საქმეზე მიეღო სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

წარმოდგენილი სარჩელით მოსარჩელე მხარე არ ეთანხმება კომისიის მიერ
მიღებულ გადაწყვეტილებებს და მიუთითებს, რომ შ-----ს 2017 წლის
13 ოქტომბრის ექსპერტის დასკვნა წარმოადგენდა იმ ახლად აღმოჩენილ
გარემოებას, რომლის საფუძველზეც აღიარების კომისიას უნდა მიეღო
დადებითი გადაწყვეტილება. შესაბამისად, ზ-----ის სარჩელის
საფუძვლიანობისა და სადავო განკარგულებების კანონიერები შემოწმების
მიზნით, მნიშვნელოვანია დადგინეს, მოსარჩელის მიერ წარდგენილი
ექსპერტის დასკვნა და მასში მითითებული გარემოებები წარმოადგენდა თუ
არა ისეთ ახლად აღმოჩენილ გარემოებებს, რის საფუძველზეც კომისიას უნდა
დაეკმაყოფილებინა განმცხადებლის მოთხოვნა.

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული
კოდექსის 102-ე მუხლზე, რომლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, განცხადება იმ
საკითხთან დაკავშირებით, რომლის თაობაზედაც არსებობს
ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ინდივიდუალური
ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი განცხადების, აგრეთვე საჩივრის
დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, შეიძლება წარდგენილ იქნეს
მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა,
რომელიც საფუძვლად დაედო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-
სამართლებრივი აქტის გამოცემას, შეიცვალა დაინტერესებული პირის
სასარგებლოდ, ან თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი
გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებს

განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას. ამავე მუხლის მე-2 თანახმად, თუ განცხადებაში არ არის მითითებული ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი, ადმინისტრაციული ორგანო განცხადების განუხილველად გამოსცემს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს განცხადებაზე უარის თქმის შესახებ. ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში მითითებული უნდა იყოს ის სამართლებრივი აქტი, რომლის საფუძველზედაც უარი ითქვა განცხადების დაკმაყოფილებაზე. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილი კი ადგენს, რომ განცხადება ადმინისტრაციული წარმოების განახლების შესახებ მიიღება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ადმინისტრაციული წარმოების დროს ამ გარემოებათა ან ფაქტების წარუდგენლობა განმცხადებლის ბრალით არ მომხდარა.

ამდენად, მოქმედი კანონმდებლობა უშვებს ადმინისტრაციული ორგანოსათვის იმ საკითხზე ხელახლა მიმართვის შესაძლებლობას, რომლის თაობაზეც არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ მხოლოდ განსაზღვრულ პირობებში: როდესაც შეიცვალა ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძველად დაედო განცხადების ან ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს, ან თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან გამოვლენილი გარემოება (მტკიცებულება), რომელიც განაპირობებს განმცხადებლისათვის უფრო ხელსაყრელი გადაწყვეტილების მიღებას და თუ ადმინისტრაციული წარმოების დროს ამ გარემოებათა ან ფაქტების წარუდგენლობა განმცხადებლის ბრალით არ მომხდარა.

მითითებული ნორმის ანალიზის საფუძველზე, სასამართლო ასევე განმარტავს, რომ 102-ე მუხლზე მითითებით, არსებითი განხილვის გარეშე განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ განმცხადებლის მიერ არ იქნა მითითებული ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოება. ამასთან, არ იქნა მითითებული ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოება გულისხმობს არა იმას, რომ ადმინისტრაციული ორგანო განმცხადებლის მიერ მითითებულ გარემოებას არ აფასებს ახლად აღმოჩენილ ან გამოვლენილ გარემოებად, არამედ იმას, რომ განცხადება არ შეიცავს მითითებას ამგვარ გარემოებაზე. ამდენად, ერთსა და იმავე საკითხზე წარდგენილი განცხადების ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ არსებითად განხილვისთვის საკმარისია განცხადება თუნდაც ფორმალურად შეიცავდეს მითითებას ახლად აღმოჩენილ ან გამოვლენილ გარემოებაზე, ხოლო ის, თუ რამდენად წარმოადგენს აღნიშნული გარემოება ახლად აღმოჩენილ ან გამოვლენილ გარემოებას, წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ უკვე განცხადების არსებითი განხილვის პროცესში შეფასების საგანს და განმცხადებლისთვის დასაბუთებული პასუხის გაცემის საფუძველს.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლი ადმინისტრაციულ ორგანოს ავალდებულებს გადაწყვეტილების გამოტანისას საქმის გარემოებების სრულყოფილ გამოკვლევას. კერძოდ, მითითებული მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, დაუშვებელია, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძვლად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. საქმის გარემოებების სრულ და ყოველმხრივ გამოკვლევას ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილიც, რომლის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი ექსპერტის დასკვნით დგინდება, რომ 2017 წლის 15 ოქტომბერს, ქ. თბილისში, მ-----ის მიმდებარედ არსებული ორი შენობისა და ტერიტორიის შემომსახურელი ღობის, ხანდაზმულობის საკითხის შესასწავლად, მ-----ს განცხადებით მიმართა მოქალაქე ზ-----ემ. სპეციალისტების წინაშე დასმული იქნა კითხვა თუ რა პერიოდს მოიცავდა ზემოაღნიშნულ ტერიტორიაზე განლაგებული შენობების და ნაკვეთის შემომსახურელი ღობის ხანდაზმულობის ასაკი.

ამავე დასკვნის გამოკვლევით ნაწილში მითითებულია, რომ ტექნიკურ დავალებაში დასმული საკითხის გადასაწყვეტად, კვლევის შედეგად გაირკვა, რომ დამკვეთის მფლობელობაშია თბილისში, მ-----ის მიმდებარედ არსებული ტერიტორია (225) კვ.მ. რომელზეც მდებარეობს ზ-----ის მფლობელობაში არსებული, ერთსართულიანი, ბეტონის ფუძეზე სამშენებლო ბლოკის და აგურის წყობით აშენებული ერთმანეთზე მიდგმული ორი შენობა. ზემოაღნიშნული ტერიტორიას, მასზე განლაგებული ორი შენობისა და ტერიტორიის შემომხლუდავი ღობის, ნაკვეთის შესასვლელზე განლაგებული, წლების მანძილზე კოროზირებული ლითონის კონსტრუქციის კარის და ნაკვეთზე დარგული მრავალწლიანი ნარგავების ვიზუალური შესწავლა, ცხადყოფს, რომ მათი ხანდაზმულობა უდავოა, ანუ ზ-----ე აღნიშნულ ტერიტორიას და მასზე განთავსებულ საცხოვრებლად ვარგის შენობებს წლების განმავლობაში ფლობს, რასაც ადასტურებენ მომიჯნავედ მცხოვრები მეზობლები, მათ მიერ წარმოდგენილ ნოტარიულად დამოწმებულ სანოტარო აქტებში.

ექსპერტიზის დასკვნით ნაწილში კი მითითებულია, რომ შენობის ბეტონის საძირკველის მიწისზედა ნაწილზე და მზიდ კედლებზე აღინიშნება დეფორმაციები, ეროზიული უბნები, შენობის მზიდ, ბლოკის და აგურის აშენებულ კედლებს აღინიშნება დეფექტები, რომელიც მიანიშნებს მათ ხანდაზმულობაზე. ჩატარებული კვლევის თანახმად და წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესწავლით ირკვევა, რომ ზ-----ე ზემოხსენებულ ტერიტორიას და მასზე არსებულ ორ შენობას ფლობს დაახლოებით 2000 წლიდან. ზემოხსენებული ტერიტორიის შემოღობვაში გამოყენებული ლითონის კონსტრუქციებს და ნაკვეთის შესასვლელზე განლაგებულ ლითონის კონსტრუქციის კარს აღინიშნება წლების განმავლობაში, განვითარებული კოროზიის კვალი, რაც უდავოს ხდის მათ ხანდაზმულობას. ზემოაღნიშნულ ნაკვეთში დარგული მრავალწლოვანი ნარგავების მდგომარეობა მიანიშნებს, რომ ზ-----ე აღნიშნულ ტერიტორიას წლების განმავლობაში ფლობს და სარგებლობს.

ამდენად, მითითებული დასკვნით ირკვევა, რომ იგი ეხება მხოლოდ 225 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე არსებულ შენობას, ნარგავებს და სხვა კონსტრუქციებს. დასკვნაში ექსპერტმა ზოგადად დაადგინა, რომ შენობა-ნაგებობები, ღობე და მიწის ნაკვეთზე არსებული ნარგავები იყო ხანდაზმული და მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნული საკითხის კვლევა მისთვის დავალებული არ ყოფილა, ასევე დაადგინა, რომ სადავო ტერიტორიას და მასზე არსებულ 2 შენობას ზ-----ე ფლობდა 2000 წლიდან. შესაბამისად სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ აღნიშნული დასკვნა არ ეხება ქ. თბილისში, მ-----ის მიმდებარედ მდებარე 48.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების ხანდაზმულობას, რაც 48 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით იმთავითვე გამორიცხავდა განცხადების განხილვის და დაკმაყოფილების შესაძლებლობას და იქიდან გამომდინარე, რომ განმცხადებელი სხვა ახალ გარემოებაზე არ მიუთითებდა, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ სწორად გამოიკვლია ფაქტობრივი გარემოებები, სწორად შეაფასა ისინი და მითითებული ნორმატიული აქტების მოთხოვნათა გათვალისწინებით 2018 წლის 28 თებერვლის №3-- განკარგულებით, კანონიერად უთხრა უარი განცხადების დაკმაყოფილებაზე.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ ასევე უსაფუძვლოა, მოსარჩელის მოთხოვნა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 28 თებერვლის №3-- განკარგულების ბათილად ცნობის თაობაზე, რადგან აღარების კომისიამ 2016 წლის 17 ნოემბის N5-- (საკითხი 30), გადაწყვეტილებით, სწორედ იმ ორთოფოტოების და მოწმეთა განმარტებების (თანხმობების) შეფასების საფუძველზე, ერთხელ უკვე უთხრა უარი მოსარჩელეს 225 კვ.მ მიწის ნაკვეთის აღიარებაზე, რომლებითაც ექსპერტმა დაადგინა ზ-----ის მიერ სადავო

ნაკვეთის ფლობის ფაქტი, თუმცა მის მიერ ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება არ გასაჩივრებულია, რაც კიდევ ერთხელ ადასტურებს, რომ მხარეს სადავოდ არ გაუხდია კომისიის მიერ საკითხის სრულყოფილად გამოკვლევის ფაქტი. შესაბამისად, წარმოდგენილ ექსპერტის დასკვნაში მითითებული ზოგადი განმარტება შენობა-ნაგებობების და კონსტრუქციების ხანდაზმულობაზე, ვერ მიიჩნევა ისეთ ახლად აღმოჩენილ გარემოებად, რომელიც გახდებოდა განცხადების არსებითად განხილვისა და მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი. ამასთან საყურადღებოა, რომ ექსპერტმა თავის დასკვნაში ისე შეაფასა და დაადგინა მ-----ის მიერ 2000 წლიდან სადავო მიწის ნაკვეთის ფლობის ფაქტი, რომ აღნიშნული საკითხის გამოკვლევა მისთვის მოთხოვნილი არ ყოფილა და რაც ყველაზე მნიშვნელოვანია, არც მის უფლებამოსილებას განეკუთვნება, რადგან ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების აღიარების შესახებ საქართველოს კანონის თანახმად მფლობელობის ფაქტის დადგენა საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისა და სასამართლო უფლებამოსილებას წარმოადგენს.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ ასევე ვერ იქნა დასაბუთებული თუ რატომ არ იქნა წარდგენილი აღნიშნული ექსპერტის დასკვნა 2016 წლის 17 ნოემბრის N5-- გადაწყვეტილების გამოტანისას და მისი წარუდგენლობის რა საპატიო საფუძველი არსებობდა, მით უფრო მაშინ, როდესაც ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N376 დადგენილების მე-11 მუხლში მითითებულია ის დოკუმენტები, რომელიც განმცხადებლის მიერ უნდა იქნეს წარდგენილი აღიარების კომისიაში, ამავე მუხლის მე-5 პუნქტი კი ადგენს, რომ განმცხადებელს უფლება აქვს, განცხადებას დაურთოს ასევე სხვა დოკუმენტი ან/და ინფორმაცია, რომელიც შეიძლება საფუძველად დაედოს მის მიერ მოთხოვნილი საკითხის გადაწყვეტას.

6.4. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიერ სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების მიღება მოხდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით, რის გამოც ზ-----ის მოთხოვნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 28 თებერვლის №3-- და #5-- განკარგულებების ბათილად ცნობის თაობაზე უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს. შესაბამისად, არ უნდა დაკმაყოფილდეს მოსარჩელის მოთხოვნა, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი

აქტის გამოცემის დავალების თაობაზე.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილისა და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო, ზ-----ის წარმომადგენლის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 200 ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, მე-3, მე-4, მე-10, 22-ე, 23-ე, 32-ე, 33-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ზ-----ის სარჩელი, არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოსარჩელე მხარის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 200 (ორასი) ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;
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:

ლეილა გოგიშვილი