



გ ა დ ა ო ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე N3/8620-17
წელი

27 ნოემბერი, 2018

ქ.

თბილისი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ანა ჩხეტია
სხდომის მდივანი მამუკა გიორგანაშვილი**

მოსარჩელე - ვ-----ი

წარმომადგენელი - ზ-----ე

მოპასუხე - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

წარმომადგენელი - თ-----ე

მესამე პირი - სსიპ ქონების მართვის სააგენტო

წარმომადგენელი - ი-----ი

მესამე პირი - შპს „მ-----ი“

დავის საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი აქტის გამოცემა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 13 სექტემბრის N1--3 განკარგულების ბათილად ცნობა.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხის წარმომადგენელმა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა მის უსაფუძვლობაზე მითითებით.

3. მესამე პირის პოზიცია

3.1. სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს წარმომადგენელი არ დაეთანხმა სარჩელს;

3.2. შპს „მ-----ს“ სარჩელზე პოზიცია არ წარმოუდგენია.

4. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1. ქალაქ თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2013 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ვ-----ის განცხადება ქალაქ თბილისში, ჯ-----ის ქუჩა N40-ის მიმდებარე, 65 კვ.მ და 635 კვ.მ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ. ამავე გადაწყვეტილებით მითითებულ მიწის ნაკვეთებს მიენიჭა თვითნებურად დაკავებულის კატეგორია და მათზე საკუთრების უფლება ვ--- და ა-----ებს ელიარათ. აღნიშნული გადაწყვეტილების შესაბამისად საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ 2016 წლის 16 მაისს N--- -- საკუთრების უფლების მოწმობა გასცა, რომლის საფუძველზე ვ--- და ა-----ების საკუთრების უფლება დარეგისტრირდა ქალაქ თბილისში, ჯ-----ის ქუჩა N40-ის მიმდებარე, 65 კვ.მ და 573 კვ.მ მიწის ნაკვეთებზე საკადასტრო კოდებით N01.---36.---085 და N01.---36.---086.

მტკიცებულება: 2013 წლის 26 სექტემბრის N368 სხდომის ოქმი (ს.ფ. 76); საჯარო რეესტრის ამონაწერი და საკადასტრო გეგმა (ს.ფ. 85-86, 87); საჯარო რეესტრის ამონაწერი და საკადასტრო გეგმა (ს.ფ. 82-83, 84).

4.2. 2016 წლის 7 სექტემბერს ვ-----მა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა, რომლითაც ქალაქ თბილისში, ჯ-----ის ქუჩა N40-ის მიმდებარე, N01.---36.---086 საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე 312 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა. განცხადებასთან ერთად მარეგისტრირებელ ორგანოს საკადასტრო აზომვითი ნახაზები, მიმდებარე მიწის ნაკვეთზე საჯარო რეესტრის ამონაწერი და საკადასტრო გეგმა, დოკუმენტაციის საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის გადაგზავნასა და მედიატორის დანიშვნაზე თანხმობები, ორთოფოტო, მოწმეების სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადება და პირადობის მოწმობის ასლები წარედგინა. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ განცხადება თანდართულ მასალებთან ერთად 2016 წლის 12 სექტემბერს განსახილველად ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გადაუგზავნა.

მტკიცებულება: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართვა (ს.ფ. 60); განცხადება, მასზე დართული საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და სხვა დოკუმენტები (ს.ფ. 62, 65-66, 63, 64, 67-68, 69-70, 71-75);

4.3. ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ ვ-----ის განცხადება 2017 წლის 3 აგვისტოს სხდომაზე განიხილა და მიიჩნია, რომ არსებობდა განმცხადებლისათვის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველი. აღნიშნული გადაწყვეტილების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 13 სექტემბრის N1--3 განკარგულებით ვ-----ს უარი ეთქვა ქალაქ თბილისში, ჯ-----ის ქუჩა N40-ის მიმდებარე, N01.---36.---086 საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე 312 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმაზე მითითებით, რომ არ დასტურდებოდა მიწის ნაკვეთის მფლობელობის ფაქტი.

მტკიცებულება: 2017 წლის 3 აგვისტოს N622 სხდომის ოქმი (ს.ფ. 1---147, 148-149); განკარგულება (ს.ფ. 15-16).

4.4. საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას არ ჰქონდა საფუძველი, დაედგინა ვ-----ის მიერ ქალაქ თბილისში, ჯ-----ის ქუჩა N40-ის მიმდებარე, N01.---36.---086 საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე 312 კვ.მ მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის (მიღებულია 2007 წლის 11 ივლისს) ამოქმედებამდე.

დასახელებული გარემოების დასადასტურებლად საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას კუთვნილი და მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთების კოორდინატების ამსახველი საკადასტრო აზომვითი ნახაზები, ორთოფოტო (ს.ფ. 64-67) და მოწმეების სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადება (ს.ფ. 69) წარედგინა. სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღნიშნული დოკუმენტების მიხედვით მიწის ნაკვეთის მფლობელის ფაქტზე მტკიცების სარწმუნოობას გამორიცხავს ორთოფოტოს მონაცემები, რომელზეც არ ჩანს მიწის ნაკვეთის მფლობელობაზე მეტყველი ღობე ან სხვა რაიმე ნიშანი (ს.ფ. 75); ასევე, იმის გათვალისწინებით, რომ N01.---36.---086 საკადასტრო კოდის 573 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება ვ-----მა მოიპოვა, როგორც თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2013 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილებით საკუთრების უფლების აღიარების გზით (პუნქტი 4.1), 2013 წლის მდგომარეობით ამ ნაკვეთის მომიჯნავე 312 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ფლობის შემთხვევაში მას ექნებოდა საფუძველი, საკუთრების უფლების აღიარება მოეთხოვა არა მხოლოდ 573 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, არამედ ერთიანად 573 კვ.მ და 312 კვ.მ მიწის ნაკვეთებზე, რასაც ადგილი არ ჰქონია.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

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

6. სამართლებრივი შეფასება

ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტი - ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემული აქტი, რომელიც აწესებს, ცვლის, წყვეტს ან ადასტურებს პირის ან პირთა შეზღუდული წრის უფლებებსა და მოვალეობებს, ასევე, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მის უფლებამოსილებას მიკუთვნებული საკითხის დაკმაყოფილებაზე განმცხადებლისათვის უარის თქმის შესახებ (ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტი), ბათილია, თუ ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები (ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლი). სასამართლო გამოიტანს გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შესახებ, თუ იგი კანონს ეწინააღმდეგება და პირდაპირ და უშუალო (ინდივიდუალურ) ზიანს აყენებს მოსარჩელის კანონიერ უფლებას ან ინტერესს, ან უკანონოდ ზღუდავს მის უფლებას (ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის პირველი ნაწილი).

მოცემულ შემთხვევაში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასების შედეგად სასამართლომ შეამოწმა რა სადავო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 13 სექტემბრის N1--3 განკარგულების კანონიერება, მიიჩნევს, რომ არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძველი შემდეგ გარემოებათა გამო:

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისებისა და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობის მიზნით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონმა (მიღებულია 2007 წლის 11 ივლისს) კერძო პირების მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთების მათ საკუთრებაში გადაცემის შესაძლებლობა და მისი რეალიზების ძირითადი პირობები დაადგინა.

დასახელებული კანონის მიხედვით, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილება შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობით ორგანოს მიენიჭა, რომელიც ამ უფლებამოსილებას კომისიის მეშვეობით ახორციელებდა, კომისია კი თავის ფუნქციებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით განსაზღვრული წესით ასრულებდა. კანონში 2016 წლის ივნისში განხორციელებული ცვლილებების შემდეგ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია და მითითებული კომისია წარმოადგენს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობით ორგანოსთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის უფლებამონაცვლეს („ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-4 მუხლი, 7⁶ მუხლი).

ამავე კანონით, მისი მიზნებისათვის განისაზღვრა, თუ რა მიიჩნევა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთად და ვინ წარმოადგენს მასზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნაზე დაინტერესებულ პირს. კერძოდ:

- თვითნებურად დაკავებულ მიწად მიიჩნევა ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობი ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან მისი სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული (კანონის მე-2 მუხლის „გ“ პუნქტი);

- 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 მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებულით ან დანგრეულით) ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ასევე ის ფიზიკური პირი ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება (კანონის მე-2 მუხლის „ე“ პუნქტი).

თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასასაბუთებლად კომპეტენტური კომისიისათვის დაინტერესებული პირის მიერ შესაბამისი განცხადებით მიმართვისას კანონი შემდეგი დოკუმენტების წარდგენის საჭიროებას ითვალისწინებს:

ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება;

ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის მანძილი;

გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად;

დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები („ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-5¹-ე მუხლის 1-ლი და მე-3 პუნქტები).

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-5¹-ე მუხლის მე-7 პუნქტის მიხედვით, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილი გარემოებებიდან გამომდინარე, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას არ ჰქონდა საფუძველი, დაედგინა რა ვ-----
–ის მიერ ქალაქ თბილისში, ჯ-----ის ქუჩა N40-ის მიმდებარე, N01.---36.---086 საკადასტრო კოდის მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე 312 კვ.მ მიწის ნაკვეთის

თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის (მიღებულია 2007 წლის 11 ივლისს) ამოქმედებამდე, მისი კანცხადება მართლზომიერად იქნა უარყოფილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2017 წლის 13 სექტემბრის N1--3 განკარგულებით, რის გამოც არ არსებობს დასახელებული განკარგულების ბათილად ცნობის საფუძველი.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

განსახილველ შემთხვევაში, სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულება მოსარჩელეს შესრულებული აქვს სარჩელის წარდგენის ეტაპზე - საქმეს ერთვის 100 ლარის ოდენობით ბაჟის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი (ს.ფ. 45).

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის პირველი, მე-2, 22-ე, 23-ე, 32-ე, 33-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ვ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია მოსარჩელის მიერ;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მისი ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე ქ.თბილისში, გრ. რობაქიძის გამზირი N7ა) თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მდებარე ქ.თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ, N6) სააპელაციო საჩივრის წარდგენის გზით.

მოსამართლე

ანა ჩხეტია