



საქმე №3-360-18

გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

11.03.2019 წელი

ქ. რუსთავი

შესავალი ნაწილი

რუსთავის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე ნ---- თ-----
სხდომის მდივანი ე---- ო----ე

მოსარჩელე - ა----- თ-----,

მოპასუხე - ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთზე
საკუთრების უფლების აღიარების კომისია,

წარმომადგენელი: ლ-----ი,

მესამე პირი- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო,

ეარმომადგენელი: ქ----- ქ-----,

დავის საგანი - ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

მოსარჩელე მოითხოვს ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 16 ოქტომბრის №1-- განკარგულების ბათილად ცნობას, რომლითაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა ქ. რუსთავი, ფ-----ის ქ. №1 საცხოვრებელი სახლის მიმდებარე ტერიტორიაზე 90,5 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

მოსარჩელე მიუთითებს, რომ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 16 ოქტომბრის №1-- განკარგულებით უარი ეთქვა თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ საფუძველით, რომ მითითებულ ტერიტორიაზე არის ავტოფარეხი, რაც არ შეესაბამება სინამდვილეს, ვინაიდან წლების წინ ხსენებულ შენობა-ნაგებობაში

განთავსებული იყო პურის საცხობი, შენობა-ნაგებობა გამოიყენებოდა კომერციული საქმიანობის მიზნით. აღნიშნული დასტურდება სარეგისტრაციო ფორმით, რომლის თანახმადაც ა----- თ----- გადასახადის გადამხდელად რეგისტრირებულია 1997 წლის 23 აპრილიდან სამეწარმეო საქმიანობის სახედ მითითებულია პურისა და პურ-ფუნთუშეულის წარმოება და რეალიზაცია.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხის წარმომადგენელმა წერილობითი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო. ამასთან მიუთითა, რომ 2018 წლის 29 იანვარს პროექტის ფარგლებში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან გადაგზავნილი იქნა წარმოების მასალები მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში. 2018 წლის 16 ოქტომბრის №1-- განკარგულებით ა----- თ-----ს უარი ეთქვა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმ მოტივით, რომ სალუგალიზაციო ობიექტი განთავსებულია საერთო სარგებლობის მქონე ფართზე, იგი წარმოადგენს ავტოფარეხს გვერდიდან მიშენებულ სათავსოსთან ერთად. სალუგალიზაციო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს საცხოვრებელ ზონას 6 (სზ-6) და შესაბამისად არ არის შესაძლებელი საცხოვრებელ ზონაში ავტოფარეხის განთავსებისა. გასაჩივრებული გადაწყვეტილება მიღებულია კანონის მოთხოვნათა სრული დაცვით და არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის საფუძვლები.

2.2. მესამე პირი სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენელს წერილობითი შესაგებელი არ წარმოუდგენია, ხოლო სასამართლო სხდომაზე განმარტა, რომ არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის საფუძველი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2017 წლის 21 დეკემბერს ა----- თ-----მ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით ქ. რუსთავი, ფ-----ის ქუჩა №1 საცხოვრებელი სახლის მიმდებარე ტერიტორიაზე 90,5 კვ.მ. განცხადებას თან ახლავს შემდეგი დოკუმენტები: ა) დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, ბ) საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, გ) დოკუმენტაციის აღიარების კომისიაში გადაგზავნის თანხმობა; დ) მედიატორის დანიშვნის შესახებ თანხმობა; ე) ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადება (ს. ფ. 78);

-მოსარჩელის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტება (2019 წლის 11 მარტის სხდომის ოქმი 13:16:53)

-მოპასუხის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტება (2019 წლის 11 მარტის სხდომის ოქმი 13:21:42)

3.1.2. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2018 წლის 29 იანვარს №4--- წერილით მიმართა ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად და წარუდგინა მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ. რუსთავი, ფ-----ის ქუჩა №1 საცხოვრებელი სახლის მიმდებარე ტერიტორია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-წერილობითი შესაგებელი (ს. ფ. 55-63)

-2018 წლის 29 იანვარს №4--- მიმართვა (ს. ფ. 64);

-მოსარჩელის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტება (2019 წლის 11 მარტის სხდომის ოქმი 13:16:53)

-მოპასუხის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტება (2019 წლის 11 მარტის სხდომის ოქმი 13:21:42)

3.1.3. ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 16 ოქტომბრის №1-- განკარგულებით, ა----- თ-----ს უარი ეთქვა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე იმ საფუძველით, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან. სალევალიზაციო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს საცხოვრებელ ზონას და შესაბამისად საცხოვრებელ ზონაში შეუძლებელია ავტოფარეხის განთავსება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 16 ოქტომბრის №1-- განკარგულება (ს. ფ. 14-16);

-მოსარჩელის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტება (2019 წლის 11 მარტის სხდომის ოქმი 13:16:53)

-მოპასუხის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტება (2019 წლის 11 მარტის სხდომის ოქმი 13:21:42)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მოცემულ საქმეზე მოპასუხე ადმინისტრაციულ ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოება ჩატარებულია სრულყოფილად, გადაწყვეტილება მიღებულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, დაცულია ადმინისტრაციული აქტის მომზადებისა და გამოცემისთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესი;

3.2.2. მოსარჩელემ ვერც ადმინისტრაციულ ორგანოსა და ვერც სასამართლოში ვერ წარადგინა იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ მას სალევლიზაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთი თვითნებურად დაკავებული ჰქონდა 2007 წლის 11 ივლისამდე.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი შესაგებელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის არარა აქტად აღიარების, ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ სარჩელის წარდგენის შემთხვევაში მტკიცების ტვირთი ეკისრება ადმინისტრაციულ ორგანოს, რომელმაც გამოსცა ეს აქტი.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არ არსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომელიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

სასამართლო განმარტავს, რომ საპროცესო კანონმდებლობით არც ერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი სავალდებულო ძალა, რაც გულისხმობს, რომ ყველა მტკიცებულება ექვემდებარება გამოკვლევას და შეფასებას, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარება საერთოდ უშინაარსოდ მიიჩნევა.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე სარჩელის დაკმაყოფილებას ითხოვს იმ საფუძველით, რომ შენობა-ნაგებობაში განთავსებული იყო პურის საცხობი, რომელსაც მოსარჩელე იყენებდა კომერციული საქმიანობისთვის.

მოპასუხის წარმომადგენელი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად მიუთითებს იმ გარემოების შესახებ, რომ სალევლიზაციო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს საცხოვრებელ ზონას 6 (სზ-6) და შესაბამისად არ არის

შესაძლებელი საცხოვრებელ ზონაში ავტოფარეხის განთავსება.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხის მიერ საქმის გარემოებები გამოკვლეულია სრულყოფილად. ამასთან, მოსარჩელემ ვერ შეძლო საწინააღმდეგო არგუმენტაციისა და იმ სამართლებრივი ნორმის მითითება, რომლის საფუძველზეც დაადასტურებდა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედებისა და მის მიერ მიღებული აქტის კანონსაწინააღმდეგო ხასიათს, ვერ მიუთითა კანონის ისეთ დარღვევაზე, რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება, რის გამოც არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა.

საქმეში არსებული მასალების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ ა----- თ-----ის წარმომადგენლის სარჩელი მოპასუხე ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

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

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის შესაბამისად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის ან ძალადაკარგულად გამოცხადების მოთხოვნით.

სასამართლო მიუთითებს, რომ გასაჩივრებული დოკუმენტი საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, წარმოადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და აღნიშნული აქტის კანონშესაბამისობა, მისი გამოცემის დროისათვის მოქმედ სამართლებრივ ნორმებთან, სასამართლომ უნდა შეამოწმოს მოცემული სარჩელის ფარგლებში.

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.

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილობის საფუძვლებს ადგენს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-60¹ მუხლი, რომლის პირველი ნაწილის მიხედვითაც ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილი განსაზღვრავს, რომ 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.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით (შემდგომში – საკუთრების უფლების აღიარება) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. ამავე კანონის მესამე მუხლის მიხედვით, ეს კანონი განსაზღვრავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ძირითად პირობებს და იმ ორგანოების უფლებამოსილებას, რომლებიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენენ სახელმწიფოს.

დასახელებული კანონის მე-4 მუხლის თანახმად, 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, რომელიც თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით დადგენილი წესით.

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ

საქართველოს კანონის მე-5¹ მუხლის მეორე პუნქტის შესაბამისად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან. ამავე კანონის მეორე მუხლის მესამე პუნქტი კი აწესებს დათქმას მიწის სახეობებზე რა შემთხვევაშიც არ ექვემდებარება თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა საკუთრების უფლების აღიარებას. აღნიშნული დებულება მითითებულია საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №376 „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ დადგენილების მესამე მუხლის მეორე პუნქტშიც.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლო ვერ გაითვალისწინებს მოსარჩელის მითითებას იმ გარემოებაზე, რომ წლების წინ სარეგისტრაციო შენობა-ნაგებობაში განთავსებული იყო პურის საცხობი, რომელსაც იყენებდა კომერციული საქმიანობისათვის ვინაიდან, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან ამონაწერისა და გადასახადის გადამხდელთა რეესტრში ჩართვისა და საიდენტიფიკაციო ნომრის ცვლილებებისათვის სარეგისტრაციო ფორმის შინაარსიდან გამომდინარე დგინდება, რომ ა----- თ----- პურისა და პურ-ფუნთუშეულის რეალიზაციას ახორციელებდა ქ. რუსთავი, ფ-----ის ქ. №1-90-ში და არა ფ-----ის ქ. №1 საცხოვრებელი სახლის მიმდებარე ტერიტორიაზე.

გარდა აღნიშნულისა, სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე დადგენილების მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის ბ.მ ქვეპუნქტის თანახმად, უფლებრივი ზონირების დოკუმენტების განხორციელების მიზნით,

დასახლებათა ტერიტორიები იყოფა: საცხოვრებელი ზონა 6 _ (სზ-6), ხოლო მე-12 მუხლის მე-12 პუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) განმარტებულია:

ა) მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად, მათ შორის სამეზობლო თემის პრინციპების დაცვით; ბ კოეფიციენტები: ბ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0,5; ბ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) – 2,2; ბ.გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0,1, ხოლო თვითმმართველი ქალაქ რუსთავის საკრებულოს 2014 წლის 25 ივნისის ქალაქ რუსთავის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესახებ დადგენილების მე-20 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) მაღალი სიმჭიდროვის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებული სახეობაა მრავალ ერთეულიანი საცხოვრებლები, როგორიცაა: მრავალბინიანი კორპუსები, სასტუმროები, კონდომინიუმები, ამხანაგობები და საერთო საცხოვრებლები. ასევე ყველა გამოყენება, რომელიც დასაშვებია საცხოვრებელ ზონა 5 (სზ-5)-ში. საზოგადოებრივ გზის მიმდებარედ განთავსებული მრავალ ერთეულიანი საცხოვრებლების მიწისპირა სართულები გამოყენებულ უნდა იქნას კომერციული ან საზოგადოებრივი დანიშნულებით. ხსენებული მუხლის მეორე პუნქტით რეგულირდება კონკრეტულ საცხოვრებელ ზონებში ზოგადი მინიმალური ფართობები, უბნის ამ ქვეუბნის მაქსიმალური სიმჭიდროვე, მინიმალური სიგრძე და სიგანე, შეწვევის მანძილები, მაქსიმალური სიმაღლე, განაშენიანების, განაშენიანების სიმჭიდროვისა და გამწვანების კოეფიციენტები უნდა შეესაბამებოდეს ცხრილ 1-ს. მითითებული ცხრილის თანახმად, კი მინიმალური მიწის ნაკვეთის ფართობი საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) უნდა იყოს 600 კვ.მ, მოცემულ შემთხვევაში, კი მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენდა 90,5 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება.

ამასთან, 2018 წლის 04 ოქტომბრის ადგილზე დათვალიერების აქტის შინაარსით დგინდება, რომ სალევალიზაციო ობიექტი არ არის შემოღობილი, ვიზუალურად ავტოფარეხია, გვერდით მიშენებული სათავსოთი, აღნიშნული დასტურდება მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ფოტოსურათებითაც.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 107.2 მუხლის თანახმად, ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობს ამ კოდექსის VI თავით დადგენილი წესის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. ამავე კოდექსის 96.1 მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და

გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. ამავე კოდექსის 97-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“, „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტების თანახმად, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია გამოითხოვოს დოკუმენტები, მოუსმინოს დაინტერესებულ მხარეებს, შეაგროვოს ცნობები.

სასამართლო განმარტავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ე“ და „გ“ ქვეპუნქტების მოთხოვნებიდან გამომდინარე, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მოტივით უფლებამოსილ ორგანოს უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა და წარადგინოს მოთხოვნის დასადასტურებლად სათანადო დოკუმენტაცია. იმისათვის, რომ პირმა დაამტკიცოს მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი, ვალდებულია დაადასტუროს, რომ მართალია, სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, მაგრამ ის ფლობს და სარგებლობს ამ მიწის ნაკვეთით, ანუ უკანონოდაა დაუფლებული მიწას და ახორციელებს მასზე ფაქტობრივ ბატონობას „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის გათვალისწინებით. ასევე დაინტერესებული პირის მხრიდან დადასტურებული უნდა იქნეს **მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი ამ კანონის ამოქმედებამდე.**

განსახილველ შემთხვევაში იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ მოსარჩელე 2007 წლის 11 ივლისამდე სალუგალიზაციოდ წარდგენილ მიწის ნაკვეთს ფლობდა არც ადმინისტრაციულ ორგანოსა და არც სასამართლოში არ წარმოდგენილა.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქალაქ რუსთავის მუნიციპალიტეტის მერიის მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2018 წლის 16 ოქტომბრის №1-- განკარგულებით, ა----- თ-----ს უარი ეთქვა თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე იმ საფუძველით, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან. სალუგალიზაციო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს საცხოვრებელ ზონას და შესაბამისად საცხოვრებელ ზონაში შეუძლებელია ავტოფარეხის განთავსება.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდება, ხოლო მოსარჩელის მიერ სასამართლოში საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლისა და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102.3 მუხლის შესაბამისად ვერ იქნა წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურებოდა, რომ სადაო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემთხვევაში ადგილი ჰქონდა კანონით დადგენილი ისეთ პროცედურული ნორმების არსებით დარღვევას, რომლის არარსებობის შემთხვევაშიც ზემოაღნიშნულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ამდენად, ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, ა----- თ-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა, გასაჩივრებული სადავო აქტი მიღებულია კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა გათვალისწინებით და შესაბამისად არ არსებობს მისი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი, ვინაიდან ადგილი არა აქვს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე 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.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. ვინაიდან, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისას სახელმწიფო ბაჟის დაკისრების საკითხის შესახებ დებულებებს არ შეიცავს სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლით, რომლის მეორე ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია წინასწარ.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები
მოცემულ საქმეზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ არის.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო

კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, მე-12, მე-13, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 364-ე, 367-ე, 368-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვიტა:

1. ა----- თ----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია წინასწარ;
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით 14 დღის ვადაში, მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტიდან თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის ქ. №7ა) რუსთავის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. რუსთავი, ბოსტან-ქალაქის ქ. №6).

მოსამართლე:

ნ---- თ-----