



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

7 ივნისი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

**მოსამართლე - მარიამ ცისკაძე
სხდომის მდივანი - დიანა გონაძე**

აპელანტი (მოსარჩელე) - ნ---ი ფ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის
მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების
აღიარების კომისია

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

სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო
სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 7 ივნისის
გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 7 ივნისის გადაწყვეტილების
გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

**1. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გასაჩივრებული
გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:**

1.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას
2017 წლის 20 დეკემბერს სარჩელით მიმართა ნ---ი ფ-----მა, მოპასუხე
თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ
მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ, რომელმაც
მოითხოვა: ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან

არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2----- განკარგულება და დაევალოს ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას საქმისათვის მნიშვნელოვანი გარემოებების გამოკვლევის შედეგად გამოსცეს აქტი ქ-----ის მიმდებარე ნაკვეთზე ნ---ი ფ-----ის მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე.

1.2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 7 ივნისის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ნ---ი ფ-----ის სარჩელი ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის მიმართ, მოპასუხის 2----- განკარგულების ბათილად ცნობისა და ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიისათვის ქ-----ის მიმდებარე ნაკვეთზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღიარების დავალების თაობაზე.

2. პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. ნ---ი ფ-----მა 2016 წლის 5 აგვისტოს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომლითაც ქალაქ თბილისში, ს----- მიმდებარე 950 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა. განცხადებასთან ერთად საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ფოტოსურათები, მოწმეთა განცხადება, საქმის აღიარების კომისიისათვის გადაგზავნაზე თანხმობა და სხვა დოკუმენტები.

2.2. ნ---ი ფ-----ის 2016 წლის 5 აგვისტოს განცხადება თანდართულ მასალებთან ერთად საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ "სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეც---ური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში 2016 წლის 21 ოქტომბერს განსახილველად გადაუგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

2.3. ნ---ი ფ-----ის მოთხოვნაზე ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით დასკვნის მისაღებად კომისიამ სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს მიმართა. პასუხად, აღნიშნული სამსახურის 2017 წლის 21 ივლისის წერილით კომისიას ეცნობა, რომ ქალაქ თბილისში, ს----- მიმდებარე 950 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, დედაქალაქის

მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეული იყო სამრეწველო ზონაში და მასზე გათვალისწინებული იყო სასაფლაოების სპეც---ური შეზღუდვა.

2.4. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-----განკარგულებით ნ---ი ფ-----ს უარი ეთქვა ქალაქ თბილისში, ს-----მიმდებარე 950 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმაზე მითითებით, რომ არ დასტურდებოდა აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ნ---ი ფ-----ის მიერ თვითნებურად დაკავების ფაქტი "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

3. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მოცემული დავის გადასაწყვეტად იხელმძღვან---ა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ პუნქტით, მე-60¹ მუხლით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მეორე მუხლის „გ“, „ე“ პუნქტებით, მესამე მუხლის მეორე პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტით, მე-4 მუხლით, მე-5¹ მუხლის პირველი, მეორე, მესამე და მე-7 პუნქტებით, მე-7⁶ მუხლებით.

4.1. პირველი ინსტანციის სასამართლომ აღნიშნა, რომ გასაჩივრებული განკარგულების შინაარსიდან გამომდინარე, მისი კანონიერების საკითხის გადაწყვეტისათვის უნდა იქნეს შეფასებული, გააჩნდა თუ არა მოპასუხეს მოსარჩელისათვის მის მიერ მითითებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველი.

4.2. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიიჩნია, საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას არ ჰქონდა საფუძველი დაედგინა ქალაქ თბილისში, ს-----მიმდებარე 950 კვ.მ მიწის ნაკვეთის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე - 2007 წლის ივლისამდე ნ---ი ფ-----ის მიერ თვითნებურად დაკავების ფაქტი; პირველი ინსტანციის სასამართლომ ისიც მიუთითა, ნაკვეთზე გათვალისწინებული იყო სასაფლაოების შეზღუდვა. პირველი ინსტანციის სასამართლომ ჩათვალა, მოპასუხე კომისიის 2017 წლის 19 სექტემბრის №1507 განკარგულებით მართლზომიერად იქნა უარყოფილი მოსარჩელის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე, რის გამოც არ არსებობს მითითებული აქტის ბათილად ცნობისა და მოპასუხისათვის ახალი აქტის გამოცემის დავალების საფუძველი.

4.3. ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიამ ყურადღება გაამახვილა იმის შესახებ, რომ გამოსაკვლევი პერიოდიდან გასული დროის გათვალისწინებით, მხოლოდ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მოწმეების ჩვენებები (ს.ფ. 42-43, 86), რომლებიც არ შეესაბამება ერთმანეთს, ვერ მიიჩნევა კონკრეტულ დროს შენობა-ნაგებობის არსებობისა თუ მფლობელობის ფაქტის დასადგენად უტყუარ მტკიცებულებებად, მით უმეტეს ისეთ პირობებში, როცა საქმეში წარმოდგენილი 2005 და 2010 წლების ორთოფოტოებზე არ ჩანს ნ---ი ფ-----ის მიერ მითითებულ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობა ან/და მიწის ნაკვეთით მფლობელობაზე დამადასტურებელი რაიმე ნიშნები (საკადასტრო აზომვითი ნახაზი - ს.ფ. 15-16, საჯარო რეესტრის მონაცემები - ს.ფ. 57, ორთოფოტო - ს.ფ. 17, ორთოფოტოები - ს.ფ. 102-104).

5. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 7 ივნისის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ნ---ი ფ-----ის წარმომადგენ---მა, რომელმაც მოითხოვა სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება; წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი ეფუძნება შემდეგ მოტივებს:

5.1. აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ ისევე როგორც საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ, არ შეისწავლა და არ გამოიკვლია რეალურად არსებული ფაქტობრივი გარემოებები და დაეყრდნო თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის პასუხს, რომ თითქოს დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, ე-----ის მიმდებარე 950 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მოქცეულია სამრეწველო ზონაში და მასზე გათვალისწინებული იყო სასაფლაოების სპეც---ური შეზღუდვა. აპელანტი აღნიშნავს, რომ აღნიშნული ფაქტის საწინააღმდეგო მტკიცებულებებს სასამართლომ ყურადღება არ მიაქცია და არ გაითვალისწინა დღეის მდგომარეობით ამ ტერიტორიაზე არსებული რეალობა. კერძოდ ის გარემოება, რომ აღნიშნული ტერიტორია წარმოადგენს მოსახლეობით მჭიდროდ დასახლებულ ადგილს, სადაც შეუძლებელია სასაფლაოს მოწყობა სამომავლოდ.

5.2. აპელანტი მიუთითებს, აღნიშნულ ტერიტორიაზე 2010 წელს გაცემულია ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების მოწმობა, ამასთან საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები ცალსახად ადასტურებს, რომ აღნიშნული ტერიტორია გამოყენებული იყო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების პროდუქტის საწარმოებლად, მოსახლეობას გაშენებული ჰქონდა ხეხილის ბაღები.

5.3. აპელანტი ყურადღებას ამახვილებს იმის შესახებ, სასამართლომ სრულიად დაუსაბუთებლად, ყოველგვარი გამოკვლევის გარეშე დადგენილად მიიჩნია, რომ ე----- კვ.მ. მიწის ნაკვეთის 2007 წლამდე ნ---ი

ფ-----ის მიერ თვითნებურად დაკავების ფაქტი არ დასტურდებოდა. სასამართლომ მტკიცებულებათა შეფასებისას უპირატესობა მიანიჭა 2005, 2010 წლის ორთოფოტოებს პროცესზე დაკითხული მოწმეებისა და უახლოესი მეზობლების ახსნა - განმარტებებთან მიმართებით. კერძოდ, წლების წინ ნ---ი ფ-----ის მამას იქ გაშენებული ჰქონდა ხეხილის ბაღი, სადაც ჩადგმული იყო ხის ფიცრული სახლი, რომელიც შემდეგ 2001 წელს ნ---ი ფ-----მა გადააკეთა და ააშენა ახალი სახლი.

5.4. აპელანტი აღნიშნავს, რომ წარმოდგენილ ორთოფოტოებზე რეალური ვითარება არ არის ასახული, რადგან ტერიტორიაზე არსებული მრავალწლი---ი ფოთლოვანი მაღალი ხეები ხელს უშლის იმ ტერიტორიაზე არსებული ობიექტის ხილვადობას, რამაც გამოიწვია ის ფაქტი, რომ ობიექტი ორთოფოტოზე არ ჩანს.

5.5. სააპელაციო საჩივრის თანახმად, სასამართლოს გადაწყვეტილების სამართლებრივი უსწორობები მდგომარეობს იმაში, რომ მან არ შეაფასა ადმინისტრაციული წარმოების დროს დაშვებული შეცდომები; კერძოდ, მოსარჩელე მოითხოვდა სათანადო გამოკვლევისა და შემოწმების გარეშე გამოცემული აქტის ბათილად ცნობას. ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებული იყო დამაჯერებლად და უტყუარად დაემტკიცებინა სასამართლოსათვის, რომ 2007 წლის 2 ივლისამდე პერიოდში იქ ნამდვილად არ იდგა საცხოვრებელი სახლი. სასამართლომ რატომღაც უპირატესობა მიანიჭა ადმინისტრაციული ორგანოს არგუმენტებს, რომელიც საფუძველს მოკლებული იყო და მისი გადაწყვეტილება დააფუძნა მხოლოდ კანონთა განმარტებებს. აპელანტი აღნიშნავს, სასამართლოს მხრიდან ფაქტობრივი გარემოებების უგულებელყოფითა და არასწორი შეფასებით ნ---ი ფ-----ზე არ გავრცელდა მოცემული კანონის მოქმედება, რამაც შელახა მისი კანონიერი უფლებები და ინტერესები.

5.6. აპელანტი თვლის, რომ სასამართლოს გადაწყვეტილება არა მარტო არაკანონიერი, არამედ უსამართლოც არის, რადგან ნ---ი ფ-----ს, რომელმაც მთელი თავისი ცხოვრება გაატარა აღნიშნულ ტერიტორიაზე და დღესაც იქ ცხოვრობს, საკუთრების უფლების გადაცემაზე ეთქვა უარი, მაშინ როდესაც მიმდებარე ტერიტორია საკუთრებაში დაურეგისტრირდათ მის მეზობლებს 2010, 2012, 2014 და 2015 წლებში.

6. სააპელაციო პალატის მიერ სააპელაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების დასაბუთება:

სააპელაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები, შეამოწმა სააპელაციო საჩივრის მოტივები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი, შეაფასა სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა და მიიჩნია, რომ ნ---ი ფ-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს

ნაწილობრივ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

6.1. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

6.2. საქართველოს სსკ-ის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მეორე ნაწილით სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

6.3. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 389-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს საქმის გარემოებებთან დაკავშირებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითებას, შესაძლო ცვლილებების ან დამატებების გათვალისწინებით.

7. სააპელაციო პალატა წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრის საფუძვლზე---ობის შემოწმების მიზნით ყურადღებას ამახვილებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი შემდეგი ფაქტობრივ გარემოებების შესახებ:

7.1. ნ---ი ფ-----მა 2016 წლის 5 აგვისტოს განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომლითაც ქალაქ თბილისში, ს-----
----- მიმდებარე 950 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვა. განცხადებასთან ერთად საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ფოტოსურათები, მოწმეთა განცხადება, საქმის აღიარების კომისიისათვის გადაგზავნაზე თანხმობა და სხვა დოკუმენტები.

7.2. ნ---ი ფ-----ის 2016 წლის 5 აგვისტოს განცხადება თანდართულ მასალებთან ერთად საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ "სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეც---ური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში 2016 წლის 21 ოქტომბერს განსახილველად გადაუგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას.

7.3. ნ---ი ფ-----ის მოთხოვნაზე ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით დასკვნის

მისაღებად კომისიამ სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს მიმართა. პასუხად, აღნიშნული სამსახურის 2017 წლის 21 ივლისის წერილით კომისიას ეცნობა, რომ ქალაქ თბილისში, ს-----
----- მიმდებარე 950 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეული იყო სამრეწველო ზონაში და მასზე გათვალისწინებული იყო სასაფლაოების სპეც---
---ური შეზღუდვა.

7.4. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-----
----- განკარგულებით ნ---ი ფ-----ს უარი ეთქვა ქალაქ თბილისში, ს-----
----- მიმდებარე 950 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმაზე მითითებით, რომ არ დასტურდებოდა აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ნ---ი ფ-----ის მიერ თვითნებურად დაკავების ფაქტი "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

8.1. სააპელაციო პალატა მოცემულ საქმეზე თავდაპირველად ხელმძღვან---ობს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით, რომლის თანახმად 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 მომდინარეობს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

საყურადღებოა ასევე იმავე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტი, რომლის შესაბამისად, დაინტერესებული პირი არის ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო

მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად 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 მართლზომიერ 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.

8.2. სააპელაციო პალატა მიუთითებს ასევე „ფიზიკური და იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5¹ მუხლის მე-3 ნაწილზე, რომლითაც განსაზღვრულია ის მტკიცებულებები, რაც განმცხადებელმა ძირითადად უნდა წარადგინოს. კერძოდ, წარდგენილ უნდა იქნას: 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.

9.1. სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მითითებას იმის შესახებ, თითქოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას არ ჰქონდა საფუძველი დაედგინა ქალაქ თბილისში, ს-----
----- მიმდებარე 950 კვ.მ მიწის ნაკვეთის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის ამოქმედებამდე - 2007 წლის ივლისამდე ნ---ი ფ-----ის მიერ თვითნებურად

დაკავების ფაქტი. სააპელაციო პალატა ნ--ი ფ-----ის მიერ სადავო მიწის ნაკვეთის კანონმდებლობის შესაბამისად თვითნებურად დაკავებისა და ფლობის ფაქტის შემოწმების მიზნით ყურადღებას ამახვილებს საქმეში წარმოდგენილ ვ----- შ-----ის, რ----- ო-----ა და რ---- გ-----ის ნოტარიულად დამოწმებულ 2016 წლის 4 აგვისტოს განცხადებაზე; ამ განცხადების თანახმად აღნიშნული პირები ადასტურებენ ფაქტს იმის შესახებ, რომ მიწის ნაკვეთს, მასზე განლაგებული შენობა - ნაგებობებით, მდებარე თბილისი, ს----- - ის მიმდებარედ 1978 წლიდან დღემდე ფლობს და სარგებლობს ნ--ი ფ-----ი (პ/ნ 0-----) და შენობა - ნაგებობის მშენებლობა დასრულდა 2001 წელს (ს.ფ. 18). სააპელაციო პალატა ასევე მიუთითებს, ლ-----ა და ც---ა ნ-----ის სანოტარო წესით დამოწმებულ განცხადებაზე, რომლის მიხედვით ც---ა ნ-----ი და ლ---ა ჭ----- ადასტურებენ, რომ ნ--ი ფ-----ი (პ/ნ 0-----) 1995 წლიდან ფლობს და სარგებლობს 950 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობას, მდებარე ქ----- მიმდებარედ (ს.ფ. 86).

9.2. სააპელაციო პალატას დაუსაბუთებლად მიაჩნია ასევე პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ ნ--ი ფ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა იმ საფუძველით, რომ სადავო ნაკვეთზე გათვალისწინებული იყო სასაფლაოების შეზღუდვა. სააპელაციო პალატა აღნიშნულთან დაკავშირებით მიუთითებს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2----- განკარგულების შინაარსზე; აღნიშნულით ირკვევა, რომ ნ--ი ფ-----ს უარი ეთქვა ქალაქ თბილისში, ს----- მიმდებარე 950 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე იმაზე მითითებით, რომ არ დასტურდებოდა აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ნ--ი ფ-----ის მიერ თვითნებურად დაკავების ფაქტი "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე. ამდენად სააპელაციო პალატა თვლის, ასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე სასაფლაოების შეზღუდვას რომ ჰქონდა ადგილი, აღნიშნული საფუძველით გასაჩივრებული აქტით მოსარჩელეს არ ეთქვა უარი მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

9.3. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გამო სააპელაციო პალატა თვლის, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 7 ივნისის გადაწყვეტლება დაუსაბუთებელია, რის გამოც იგი ნაწილობრივ უნდა გაუქმდეს და სააპელაციო პალატის მიერ მიღებული უნდა იქნეს გადაწყვეტილება ნ--ი ფ-----ის სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების თაობაზე, კერძოდ სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად უნდა იქნას ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების

აღიარების კომისიის 2----- განკარგულება და დაევალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმის გარემოებების ყოველმხრივი და სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ნ---ი ფ-----თან დაკავშირებით.

10.1. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება თავდაპირველად ეფუძნება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილს, რომლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიკვლიოს საქმისათვის მნიშვნ---ობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე. აღნიშნული მუხლის მე-2 ნაწილში მითითებულია, რომ დაუშვებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემას საფუძველად დაედოს ისეთი გარემოება ან ფაქტი, რომელიც კანონით დადგენილი წესით არ არის გამოკვლეული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ. სააპელაციო პალატა ასევე უურადლებას ამახვილებს იმავე კოდექსის 53-ე მუხლის მე-5 ნაწილის მოთხოვნაზე, რომლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის თავისი გადაწყვეტილება დააფუძნოს იმ გარემოებებზე, ფაქტებზე, მტკიცებულებებზე ან არგუმენტებზე, რომლებიც არ იქნა გამოკვლეული და შესწავლილი ადმინისტრაციული წარმოების დროს.

10.2. მოცემულ საქმეზე დადგენილი და გამოკვლეული ფაქტობრივი გარემოებების ერთობლიობაში და ყოველმხრივი შემოწმება-შეფასების შედეგად სააპელაციო სასამართლო არ იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და თვლის, რომ ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ნ---ი ფ-----ის სახელზე უძრავი ქონების საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმით დაირღვა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნები, კერძოდ, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება მიღებულია საქმისათვის მნიშვნ---ობის მქონე გარემოებების შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების გარეშე, რითაც დარღვეულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის მოთხოვნები.

10.3. სააპელაციო პალატამ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2----- განკარგულების ბათილად ცნობას საფუძველად დაუდო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹ - ე მუხლის პირველი ნაწილი; ამ ნორმის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად

დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები.

10.4. სააპელაციო სასამართლო იმავდროულად ხელმძღვანელობს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, რომლის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს, ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი. სასამართლო ამ გადაწყვეტილებას იღებს, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობისათვის არსებობს მხარის გადაუდებელი კანონიერი ინტერესი. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ ახალი ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია, სადავო საკითხი გამოიკვლიოს ყოველმხრივ, მტკიცებულებების სათანადო შეფასების საფუძველზე, მათ შორის საქმის გარემოებების ადგილზე შესწავლის გზით, დაადგინოს საქმისათვის განმსაზღვრელი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოება და გადაწყვეტილება მიიღოს ამ გარემოებებზე დაყრდნობით, კერძოდ უნდა დაადგინოს სადავო მიწის ნაკვეთზე ნარგავებისა და შენობის არსებობის პერიოდი დაინტერესებული მხარეების, მოწმეების, ექსპერტის დასკვნის და კანონით გათვალისწინებული სხვა მტკიცებულებების გამოკვლევისა და შეფასების საფუძველზე.

10.5. სააპელაციო პალატა აქვე მიუთითებს, რომ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის გასაჩივრებული აქტის სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნობა ამ ეტაპზე გამორიცხავს ადმინისტრაციული ორგანოს დავალდებულებას გამოსცეს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ნ---ი ფ-----ის სახელზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ. შესაბამისად, ამ ნაწილში არ არსებობს ნ---ი ფ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

11. სააპელაციო პალატა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 10-ე მუხლის 2-ე ნაწილის შესაბამისად განმარტავს, რომ თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ – სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც; შესაბამისად, ნ---ი ფ-----ის მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოში სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი - 100 (ასი) ლარისა და სააპელაციო სასამართლოში სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი - 150 (ასორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება უნდა დაეკისროს მოპასუხეს - თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული

თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ნ---ი ფ-----ის სასარგებლოდ.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვან---ა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მეორე ნაწილით, 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს ნ---ი ფ-----ის სააპელაციო საჩივარი.
2. ნაწილობრივ გაუქმდეს მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 7 ივნისის გადაწყვეტილება.
3. ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს ნ---ი ფ-----ის სარჩელი;
4. სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნას ცნობილი ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-----განკარგულება და დაევალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს საქმის გარემოებების ყოველმხრივი და სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი აქტი ნ---ი ფ-----თან დაკავშირებით.
5. დანარჩენ ნაწილში უცვლელი დარჩეს მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 7 ივნისის გადაწყვეტილება.
6. დაეკისროს ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას ნ---ი ფ-----ის სასარგებლოდ მის მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოში სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი - 100 (ასი) ლარისა და სააპელაციო სასამართლოში სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი - 150 (ასორმოცდაათი) ლარის ანაზღაურება.
7. სააპელაციო პალატის გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (ქ. თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა).

მოსამართლე:

მარიამ ცისკაძე