

საქმე № 330310018002574378

საქმე N3ბ/498-19



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

I შ ე ს ა ვ ა ლ ი

18.02.2-2- წელი

ქ. თ-----ი

თ-----ი სააპელაციო სასამართლო ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა

მოსამართლე გია ბერაია

სხდომის მდივანი: ნატო ხვთისავრიშვილი

აპელანტი - ქ. თ-----ის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია;

წარმომადგენელი - გ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე - დ---თ თ-----ა;

დ---ს საგანი - ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობა, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის დავალება;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თ-----ის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2-18 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილება;

აპელანტის მოთხოვნა - თ-----ის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2-18 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილების გაუქმება სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

И а д წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება:

2.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

დ---თ თ-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ: სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თ-----ის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-18 წლის 06 ივნისის №7-- განკარგულება და ქ. თ-----ის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაევალა კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი დ---თ თ-----ას მოთხოვნასთან დაკავშირებით;

მოპასუხე - ქ. თ-----ის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას, მოსარჩელე დ---თ თ-----ას სასარგებლოდ დაეკისრა 100 (ასი) ლარის გადახდა, ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ;

2.2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2-16 წლის 04 აგვისტოს, დ---თ თ-----ამ №14/1---- განცხადებით მიმართა ქ. თ-----ის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა, ქ. თ-----ი, ს-----ს ქ. #2--ის მოპირდაპირედ მდებარე 2-- კვ/მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარება. განცხადებას თან ერთვოდა შემდეგი დოკუმენტები: მოწმეთა ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და მისი ელ. კერსია, ორთოფოტო, ინფორმაცია უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ, ფოტოსურათები.

საქმეში წარმოდგენილია ლ--ნ ჭ-----ს, კ-----ს და დ---თ ჭ-----ს 2-16 წლის 03 აგვისტოს ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება, რომლითაც აღნიშნული პირები ადასტურებენ, რომ დ---თ თ-----ას 2-07 წლის 1 იანვრამდე თვითნებურად ქონდა დაკავებული ქ. თ-----ი, ს-----ს ქ. #2--ის მოპირდაპირედ მდებარე 2-- კვ/მ მიწის ნაკვეთი, მასზე მდგომი კაპიტალური საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობებით. ამავე მიწის ნაკვეთზე დგას გადახურული კაპიტალური საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობები, ასევე ბეტონის წყლის ბასეინი. მისი ნაკვეთი შემოსაზღვრულია ღობით და

განაშენიანებულია მრავალწლიანი, რამოდენიმე ათეული წლის ხე-მცენარეებით. ზემოაღნიშნული პირები გამოთქვამენ თანხმობას, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობები დარეგისტრირდეს დ---თ თ-----ას საკუთრებაში.

ქალაქ თ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის 2-17 წლის 15 აგვისტოს N60-01-----1 წერილის თანახმად, ქ. თ-----ი, ს-----ს ქ. N2--ის მიმდებარედ მდებარე 2-- კვ/მ მიწის ნაკვეთი და დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეულია საცხოვრებელ ზონაში (სზ), მასზე გათვალისწინებულია სასაფლაოების სპეციალური შეზღუდვა.

ქ. თ-----ის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-17 წლის 12 სექტემბრის ადგილზე დათვალიერების N625 ოქმის თანახმად, ქ. თ-----ი, ს-----ს ქუჩა 100-ში, მდებარეობს ორი კაპიტალური ნაგებობა. აღნიშნულ საცხოვრებელ სახლში ცხოვრობს დ---თ თ-----ა. სახლში არის შეყვანილი კომუნიკაციები (ელექტროენერგია, წყალი). მიწის ნაკვეთი არის შემოღობილი კაპიტალურად.

2-18 წლის 24 აპრილის, შპს „ერუდიტი 2-15“-ის ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ქ. თ-----ი, გ-----ი, ა-----ს გზატკეცილი 100-ის მიმდებარედ არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე მდებარეობს საცხოვრებლად ვარგისი შენობა-ნაგებობები. კონსტრუქციების ბეტონის ფუძის ფრაგმენტების ხანმედგობის პარამეტრების ინსტრუმენტალური და ვიზუალური შესწავლა უდაოს ხდის მათ ხანდაზმულობას.

ჩატარებული კვლევით და დამკვეთის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესწავლით, ირკვევა, რომ ზემოხსენებული აგურის ნაგებობის კონსტრუქციების ხანმედგობის მაჩვენებლების შესწავლა ცხადყოფს, რომ ნაგებობა გაცილებით ადრეა აშენებული, ვიდრე ამავე ტერიტორიაზე მდებარე საცხოვრებლად ვარგისი შენობები. დასკვნის თანახმად, დ---თ თ-----ა აღნიშნულ საცხოვრებელ შენობებს ფლობს დაახლოებით 10-12 წლის დიაპაზონში, ხოლო აგურის შენობა აშენებულია 2-05 წლამდე, რასაც ადასტურებს 2-05 წლის აეროგადაღებაც.

ნაკვეთის შემომზღუდ--- ლითონის კონსტრუქციებზე არსებული კოროზიის კვალი წლების მანძილზეა განვითარებული, რაც აშკარას ხდის ლითონის კონსტრუქციების ხანდაზმულობას. ნაკვეთში დარჩული მრავალწლიანი ნარგავები მიანიშნებენ იმაზე, რომ დ---თ თ-----ა აღნიშნულ ტერიტორიას წლების განმავლობაში ფლობს. ამავე მიწის ნაკვეთზე განლაგებულია ორი საცხოვრებლად ვარგისი ერთსართულიანი სამშენებლო ბლოკის წყობით აშენებული შენობა. შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციების მდგომარეობა მეტყველებს მათ ხანდაზმულობაზე. ნაგებობის ქვეშ მოწყობილ ბეტონის

კონსტრუქციას აღენიშნება წლების განმავლობაში განვითარებული დეფორმაციები და ეროზიული დეფექტები, რაც ასევე განპირობებულია მათი ხანდაზმულობით.

ზემოაღნიშნულ ტერიტორიის, მასზე განლაგებულ საცხოვრებლად ვარგისი შენობების და ნაგებობების, ნაკვეთის შემოსაღობად გამოყენებული კონსტრუქციების ვიზუალური დათვალიერება და ინსტრუმენტული კვლ---იდლ--- საფუძველს, რომ ხსენებული ტერიტორია და მასზე არსებული ნაგებობებს დ---თ თ-----ა წლების განმავლობაში ფლობს და მათი ხანდაზმულობა ეჭვს არ იწვევს.

ქ. თ-----ის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-18 წლის 06 ივნისის №7--განკარგულებით დ---თ თ-----ას უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (ქ. თ-----ი, ს-----ს ქ. #2--ის მოპირდაპირედ მდებარე) საკუთრების უფლების აღიარებაზე. კომისიამ მიზანშეუწონლად მიიჩნია დ---თ თ-----ას მოთხოვნის დაკმაყოფილება, ვინაიდან საქართველოს მთავრობის 2-16 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის

მე-16 მუხლის მე-3 პუნქტის საფუძველზე, მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება არ შეესაბამება დედაქალაქის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებისა და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმას და მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი თავისი მდებარეობითა და კონფიგურაციით შეუსაბამოა არსებული განაშენიანებისათვის.

ქ. თ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2-18 წლის 06 ნოემბრის N67-01-----8 წერილის თანახმად, ქ. თ-----ი, ს-----ს ქ. N2--ის მიმდებარედ მდებარე 2-- კვ/მ მიწის ნაკვეთზე დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის-რუკის მიხედვით, უმეტეს ნაწილზე ვრცელდება ზოგადი საცხოვრებელი ზონა. ზოგადი საცხოვრებელი ზონა (სზ) მოიცავს თ-----ის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების ტერიტორიებს, რომელსაც არა აქვს მინიჭებული კონკრეტული ქვეზონა. ნაკვეთისთვის კონკრეტული ქვეზონის პარამეტრების მინიჭება ხორციელდება ქალაქ თ-----ის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2-16 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილებით დამტკიცებული ქ. თ-----ის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების მე-19 მუხლით განსაზღვრული კვლევის ან ქალაქმშენებლობითი კადასტრის საფუძველზე. მცირე ნაწილზე კი სამრეწველო ზონა (ს-1) სამრეწველო ქვეზონა მოიცავს თ-----ის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ სამრეწველო გამოყენების და ნაგავსაყრელის ტერიტორიებს. განაშენიანების

დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის საშიშვლო/მავნე საწარმოო პროცესები. ამასთან, ტერიტორიაზე ვრცელდება სასაფლაოების შეზღუდვის არეალი.

2.3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 22-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის 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 ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, კი თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაწყვეტის გარეშე ბათილად ცნოს აქტი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებების გამოკვლევის და შეფასების საფუძველზე გამოსცეს ახალი აქტი.

ამდენად, სადავო ქ. თ-----ის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული

თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-18 წლის 06 ივნისის №7-- განკარგულება ბათილობის მოთხოვნით წარმოდგენილი სარჩელის საფუძვლიანობის შემოწმების მიზნით, სასამართლო იმსჯელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის და აქტის გამოცემისათვის საჭირო, საკანონმდებლო თუ კანონქვემდებარე აქტების საფუძველზე.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონის პირველი მუხლის შესაბამისად, კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიულ პირის ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნების საკუთრების უფლებით აღიარებით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

საქართველოს მთავრობის 2-16 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი” არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების აღიარების პროცედურებსა და პირობებს, განსაზღვრავს საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების მქონე ორგანოს სამართლებრივ სტატუსს, კომპეტენციასა და სამართლებრივ საფუძვლებს, აგრეთვე საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლებამოსილებებს.

საქართველოს მთავრობის 2-16 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის” 5.1 მუხლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებისათვის, უფლებამოსილია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან (ქალაქ თ-----ის მუნიციპალიტეტში - ქალაქ თ-----ის მუნიციპალიტეტის მერთან) არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია, რომელიც თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს

კანონითა და ამ წესით დადგენილი წესით. წესების მე-11 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2-16 წლის 04 აგვისტოს დ---თ თ--- ----ამ №14/1---- განცხადებით მიმართა ქ. თ-----ის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა, მის მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე და მასზე არსებულ შენობა ნაგებობებზე (მდებარე, ქ. თ-----ი, ს-----ს ქ. #2--ის მოპირდაპირედ მდებარე 2--,00 კვ/მ) საკუთრების უფლების აღიარება. შესაბამისად, სწორედ აღნიშნული განცხადების საფუძველზე იქნა დაწყებული კომისიაში სარეგისტრაციო წარმოება.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თვითნებურად 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 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.

თავის მხრივ საქართველოს მთავრობის 2-16 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ მე-2 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტია ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

სასამართლო დასახელებულ ნორმებზე დაყრდნობით ხაზს უსვამს იმ გარემოებას, რომ ფიზიკურ პირზე საკუთრების უფლების აღიარება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ნამდვილად ფლობს, სარგებლობს ან თვითნებურად დაკავებული აქვს მიწის ნაკვეთი. დაინტერესებულმა პირმა საკუთრების უფლების აღიარების უფლებამოსილების განმახორციელებელ მუდმივ მოქმედ კომისიაში უნდა წარადგინოს ის უტყუარი მტკიცებულებები, რომელიც გამორიცხავს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის მართლზომიერი ან თვითნებურად დაკავების ფაქტს. ამასთან, დაინტერესებული პირის მიერ კომისიაში კანონისა და პრეზიდენტის ბრძანებულებით დადგენილი დოკუმენტების წარდგენა ერთმნიშვნელოვნად არ გამორიცხავს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი, საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევის

საფუძველზე გადაწყვეტილების მიღების ვალდებულებას, უფრო მეტიც, საქართველოს მთავრობის 2-16 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება ავალდებულებს ადმინისტრაციულ ორგანოს (განსახილველ შემთხვევაში მერთან არსებულ შესაბამის კომისიას) საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი სრულყოფილი ადმინისტრაციული წარმოების გზით მოახდინოს კანონითა და დადგენილებით მინიჭებული უფლების რეალიზაცია. ამ მიზნით კომისია უფლებამოსილია სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებიდან მოიპოვოს დამატებითი დოკუმენტები, დაათვალიეროს საკუთრებაში გადასაცემი ნაკვეთი, მოისმინოს განმცხადებლის, სხვა დაინტერესებული პირის განმარტებები და აღნიშნული მასალების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიიღოს შესაბამისი დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონის მე-51 მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს: ა). მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; ბ). მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ხოლო ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც მითითებული უნდა იყოს მაგისტრალური მილსადენის ადგილმდებარეობა და მანძილი მაგისტრალურ მილსადენსა და მიწის ნაკვეთს შორის; გ). ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად; დ). დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ დ---თ თ-----ას მიერ კომისიაში წარდგენილ განცხადებას თან ერთვოდა შემდეგი დოკუმენტები: მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და მისი ელ. ვერსია, ორთოფოტო, ინფორმაცია უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ. მოწმეთა ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება, რომლითაც ლ---ნ ჭილლაძე, კ----- და დ---თ ჭილლაძე ადასტურებენ, რომ დ---თ თ-----ას 2-07 წლის 1 იანვრამდე თვითნებურად ქონდა დაკავებული ქ. თ-----ი, ს-----ს ქ. N2--ის მოპირდაპირედ მდებარე 2-- კვ/მ მიწის ნაკვეთი, მასზე მდგომი კაპიტალური საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობებით. მისი ნაკვეთი შემოსაზღვრულია ღობით და განაშენიანებულია მრავალწლიანი, რამოდენიმე ათეული წლის ხე-მცენარეებით. ზემოაღნიშნულ პირები გამოთქვამენ თანხმობას, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული შენობანაგებობები დარეგისტრირდეს დ---თ თ-----ას საკუთრებაში.

დადგენილია, რომ ქალაქ თ-----ის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული

თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-18 წლის 06 ივნისის №7-- განკარგულებით დ---თ თ-----ას უარი ეთქვა ქ.თ----ი, ს-----ს გამოხირი #2--ის მიმდებარედ მდებარე 2-- კვ/მ მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების აღიარებაზე, აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველი კი გახდა ის გარემოება, რომ მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება არ შეესაბამება დედაქალაქის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებისა და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმას და მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი თავისი მდებარეობითა და კონფიგურაციით შეუსაბამოა არსებული განაშენიანებისათვის. სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულმა მოპასუხე მხარის წარმომადგენელმა დამატებით განმარტა, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე არსებული სასაფლაოების შეზღუდვის გამო (აღნიშნა, რომ სწორედ ეს გახდა უარის თქმის საფუძველი), სწორად ეთქვა უარი აღიარებაზე.

საქალაქო სასამართლომ მიუთითა, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტზე, რომლითაც განისაზღვრა იმ მიწის ნაკვეთების ჩამონათვალი, რომლებიც არ ექვემდებარებიან საკუთრების უფლების აღიარებას და მათ შორის არის სასაფლაო და პანთეონი („მ“ ქვეპუნქტი), თუმცა არსად არის აღნიშნული, რომ მიწის ნაკვეთები, რომლებზეც ვრცელდება სასაფლაოების შეზღუდვა, არ ექვემდებარებიან საკუთრებით უფლებით აღიარებას, რაც სასამართლოს მოსაზრებით, სწორედ იმის საფუძველია, რომ ასეთ შემთხვევებში, ადმინისტრაციულმა ორგანომ, საქმის გარემოებების გამოკვლევის საფუძველზე, მისთვის მინიჭებული დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში მიიღოს გადაწყვეტილება.

სასამართლოს მოსაზრებით, ცალსახად იმაზე მითითება რომ მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც ვრცელდება სასაფლაოების შეზღუდვა, უპირობოდ ექვემდებარებიან აღიარებას, არ იქნება სწორი, რადგან თუ სადავო მიწის ნაკვეთის ირგვლივ არსებული მდგომარეობა იძლე--- იმის დაშვების შესაძლებლობას, რომ მომავალში აღიშნული ტერიტორია გამოყენებული იქნეს არსებული სასაფლაოს გაფართოების მიზნით ან მასზე განთავსებული იქნეს სასაფლაო, ეს შეიძლება გახდეს აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველი, მაგრამ ამ კონკრეტულ შემთხვევაში, როდესაც მიმდებარედ არსებულ სასაფლაოსა და მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთს შორის მდებარეობს კერძო დასახლება, საკითხის გადაწყვეტის დროს შეფასებული უნდა იქნეს მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის განვითარების შესაძლებლობა, მასზე არსებული შეზღუდვის შესაბამისად და ისე უნდა იქნეს გადაწყვეტილება მიღებული.

ამდენად, იმ პირობებში როდესაც ადმინისტრაციულ ორგანოს სადავოდ არ გაუხდია მიწის ნაკვეთის ფლობა-სარგებლობის ფაქტი, ვალდებული იყო გამოერკვია ზემოაღნიშნული გარემოებები და მისთვის მინიჭებული

დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, მიეღო დასაბუთებული გადაწყვეტილება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლოს მიიჩნია, რომ ქ. თ-----ის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-18 წლის 06 ივნისის №7-- განკარგულება გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, რის გამოც საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32.4 მუხლის შესაბამისად, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნო და მოპასუხეს დაავალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა დ---თ თ-----ას მოთხოვნასთან დაკავშირებით. საკითხის ხელახალი განხილვისას კი ქ. თ-----ის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია ვალდებულია სრულფასოვნად გამოიყენოს მისთვის ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით მინიჭებული უფლებამოსილება, უფლება ასაღიარებელ მიწის ნაკვეთზე დ---თ თ-----ას განცხადების შემოწმებისას გამოიკვლიოს ის გარემოება, წარდგენილი განცხადება აკმაყოფილებს თუ არა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს მთავრობის 2-16 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 წესით“ განსაზღვრულ მოთხოვნებს, აღნიშნულის გამოკვლევის მიზნით იხელმძღვანელოს კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის თვალსაზრისით და გადაწყვეტილება მიიღოს იმგვარად, რომ არ შეილახოს პირის კანონით გარანტირებული უფლებები.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

3.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტი ქ. თ-----ის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია არ ეთანხმება გადაწყვეტილების გასაჩივრებულ ნაწილს და მიიჩნევს, რომ არის უსაფუძვლო, დაუსაბუთებელი და ითხოვს მის გაუქმებას.

აპალანტი მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების“ საქართველოს კანონზე, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებული

მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების ფორმის დამტკიცების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2-16 წლის 28 ივლისის N376 დამტკიცებული ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესზე და აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით გათვალისწინებული სასაფლაოს შეზღუდვა, რას ასევე დადასტურებულია სსიპ. ქალაქ თ-----ის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2-17 წლის 15 აგვისტოს N60-01------3 წერილით, ასევე 2-05-2-10 წლის ორტოფოტოზე არ ფიქსირდება შენობის არსებობის ფაქტი, რაც ასევე წარმოადგენს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის საფუძველს.

4. მოწინააღმდეგე მხარე დ---თ თ-----ა სააპელაციო შესაგებელში არ დაეთანხმა სააპელაციო მოთხოვნას და მიუთითა, რომ აპელანტი კერ უთითებს გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტურ და სამართლებრივ საფუძველს.

III ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

5. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების და ახალი გადაწყვეტილების მიღების დასაბუთება:

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.

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

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.

5.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:

სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს საქმეში არსებულ შემდეგ

ფაქტობრივ გარემოებებს:

2-16 წლის 04 აგვისტოს, დ---თ თ-----ამ №14/1---- განცხადებით მიმართა ქ. თ-----ის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა, ქ. თ-----ი, ს-----ს ქ. #2--ის მოპირდაპირედ მდებარე 2--,00 კვ/მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარება. განცხადებას თან ერთვოდა შემდეგი დოკუმენტები: მოწმეთა ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და მისი ელ. ვერსია, ორთოფოტო, ინფორმაცია უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ, ფოტოსურათები.

საქმეში წარმოდგენილია ლ---ნ ჭ-----ს, კ-----ს და დ---თ ჭ-----ს 2-16 წლის 03 აგვისტოს ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება, რომლითაც აღნიშნული პირები ადასტურებენ, რომ დ---თ თ-----ას 2-07 წლის 1 იანვრამდე თვითნებურად ქონდა დაკავებული ქ. თ-----ი, ს-----ს ქ. #2--ის მოპირდაპირედ მდებარე 2-- კვ/მ მიწის ნაკვეთი, მასზე მდგომი კაპიტალური საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობებით. ამავე მიწის ნაკვეთზე დგას გადახურული კაპიტალური საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობები, ასევე ბეტონის წყლის ბასეინი. მისი ნაკვეთი შემოსაზღვრულია ღობით და განაშენიანებულია მრავალწლიანი, რამოდენიმე ათეული წლის ხე-მცენარეებით. ზემოაღნიშნული პირები გამოთქვამენ თანხმობას, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობები დარეგისტრირდეს დ---თ თ-----ას საკუთრებაში.

ქალაქ თ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის 2-17 წლის 15 აგვისტოს №60-01-----1 წერილის თანახმად, ქ. თ-----ი, ს-----ს ქ. N2--ის მიმდებარედ მდებარე 2-- კვ/მ მიწის ნაკვეთი და დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეულია საცხოვრებელ ზონაში (სზ), მასზე გათვალისწინებულია სასაფლაოების სპეციალური შეზღუდვა.

ქ. თ-----ის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-17 წლის 12 სექტემბრის ადგილზე დათვალიერების №625 ოქმის თანახმად, ქ. თ-----ი, ს-----ს ქუჩა 100-ში, მდებარეობს ორი კაპიტალური ნაგებობა. აღნიშნულ საცხოვრებელ სახლში ცხოვრობს დ---თ თ-----ა. სახლში არის შეყვანილი კომუნიკაციები (ელექტროენერგია, წყალი). მიწის ნაკვეთი არის შემოღობილი კაპიტალურად.

2-18 წლის 24 აპრილის, შპს „ერუდიტი 2-15“-ის ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ქ. თ-----ი, გ-----ი, ა-----ს გზატკეცილი 100-ის მიმდებარედ არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე მდებარეობს საცხოვრებლად

ვარგისი შენონა-ნაგებობები. კონსტრუქციების ბეტონის ფუძის ფრაგმენტების ხანმედგობის პარამეტრების ინსტრუმენტალური და ვიზუალური შესწავლა უდაოს ხდის მათ ხანდაზმულობას.

ჩატარებული კვლევით და დამკვეთის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესწავლით, ირკვევა, რომ ზემოხსენებული აგურის ნაგებობის კონსტრუქციების ხანმედგობის მაჩვენებლების შესწავლა ცხადყოფს, რომ ნაგებობა გაცილებით ადრეა აშენებული, ვიდრე ამავე ტერიტორიაზე მდებარე საცხოვრებლად ვარგისი შენობები. დასკვნის თანახმად, დ---თ თ-----ა აღნიშნულ საცხოვრებელ შენობებს ფლობს დაახლოებით 10-12 წლის დიაპაზონში, ხოლო აგურის შენობა აშენებულია 2-05 წლამდე, რასაც ადასტურებს 2-05 წლის აეროგადაღებაც.

ნაკვეთის შემომხდუდ--- ლითონის კონსტრუქციებზე არსებული კოროზიის კვალი წლების მანძილზეა განვითარებული, რაც აშკარას ხდის ლითონის კონსტრუქციების ხანდაზმულობას. ნაკვეთში დარგული მრავალწლიანი ნარგავები მიაწინებენ იმაზე, რომ დ---თ თ-----ა აღნიშნულ ტერიტორიას წლების განმავლობაში ფლობს. ამავე მიწის ნაკვეთზე განლაგებულია ორი საცხოვრებლად ვარგისი ერთსართულიანი სამშენებლო ბლოკის წყობით აშენებული შენობა. შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციების მდგომარეობა მეტყველებს მათ ხანდაზმულობაზე. ნაგებობის ქვეშ მოწყობილ ბეტონის კონსტრუქციას აღენიშნება წლების განმავლობაში განვითარებული დეფორმაციები და ეროზიული დეფექტები, რაც ასევე განპირობებულია მათი ხანდაზმულობით.

ზემოაღნიშნულ ტერიტორიის, მასზე განლაგებულ საცხოვრებლად ვარგისი შენობების და ნაგებობების, ნაკვეთის შემოსაღობად გამოყენებული კონსტრუქციების ვიზუალური დათვალიერება და ინსტრუმენტული კვლ--- იძლე--- საფუძველს, რომ ხსენებული ტერიტორია და მასზე არსებული ნაგებობებს დ---თ თ-----ა წლების განმავლობაში ფლობს და მათი ხანდაზმულობა ეჭვს არ იწვევს.

ქ. თ-----ის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-18 წლის 06 ივნისის №7-- განკარგულებით დ---თ თ-----ას უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (ქ. თ-----ი, ს-----ს ქ. #2--ის მოპირდაპირედ მდებარე) საკუთრების უფლების აღიარებაზე. კომისიამ მიზანშეუწონლად მიიჩნია დ---თ თ-----ას მოთხოვნის დაკმაყოფილება, ვინაიდან საქართველოს მთავრობის 2-16 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის

მე-16 მუხლის მე-3 პუნქტის საფუძველზე, მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე

საკუთრების უფლების აღიარება არ შეესაბამება დედაქალაქის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებისა და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმას და მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი თავისი მდებარეობითა და კონფიგურაციით შეუსაბამოა არსებული განაშენიანებისათვის.

ქ. თ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2-18 წლის 06 ნოემბრის N67-01-----8 წერილის თანახმად, ქ. თ-----ი, ს-----ს ქ. N2--ის მიმდებარედ მდებარე 2-- კვ/მ მიწის ნაკვეთზე დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის-რუკის მიხედვით, უმეტეს ნაწილზე ვრცელდება ზოგადი საცხოვრებელი ზონა. ზოგადი საცხოვრებელი ზონა (სზ) მოიცავს თ-----ის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების ტერიტორიებს, რომელსაც არა აქვს მინიჭებული კონკრეტული ქვეზონა. ნაკვეთისთვის კონკრეტული ქვეზონის პარამეტრების მინიჭება ხორციელდება ქალაქ თ-----ის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2-16 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილებით დამტკიცებული ქ. თ-----ის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების მე-19 მუხლით განსაზღვრული კვლევის ან ქალაქმშენებლობითი კადასტრის საფუძველზე. მცირე ნაწილზე კი სამრეწველო ზონა (ს-1) სამრეწველო ქვეზონა მოიცავს თ-----ის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ სამრეწველო გამოყენების და ნაგავსაყრელის ტერიტორიებს. განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები. ამასთან, ტერიტორიაზე ვრცელდება სასაფლაოების შეზღუდვის არეალი.

5.2. სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს მისცა არასწორი სამართლებრივი შეფასება, არასწორად განმარტა კანონი, რამაც საბოლოოდ არასწორ გადაწყვეტილებამდე მიიყვანა პირველი ინსტანციის სასამართლო, რაც განაპირობებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში სარჩელის საფუძველზე მოსარჩელე დ---თ თ-----ას მიერ მოთხოვნილია: ა). ბათილად იქნეს ცნობილი ქ. თ-----ის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-18 წლის 06 ივნისის №7-- განკარგულება და დაევალოს ქ. თ-----ის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი დ---თ თ-----ასთვის ქ. თ-----ში, ს-----

-----ს ქ. N2--ის მოპირდაპირედ მდებარე 2--.00 კვ/მ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ.

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის 5¹ მუხლის მე-9 პუნქტის თანახმად, კომისია მის უფლებამოსილებასთან დაკავშირებულ საკითხზე გამოსცემს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ - სამართლებრივ აქტს - განკარგულებას, ხოლო მე-7 პუნქტის თანახმად, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე.

პალატა მიუთითებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტზე, რომლის თანახმად, თვითნებურად დაკავებული მიწა არის ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლობიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს საქართველოს მთავრობის 2-16 წლის 28 ივლისის N376 დადგენილებით დამტკიცებულ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესზე, რომლის მე-11 მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში. ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, განცხადებას უნდა დაერთოს: მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება; მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად, ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლებაასაღიარებელი მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობების საზღვრები და ფართობი; ინფორმაცია, საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად, კერძოდ, მიწის ნაკვეთის

ადგილმდებარეობა/მისამართი, მიწის ნაკვეთის დანიშნულება (სასოფლო-სამეურნეო, არასასოფლო-სამეურნეო), ხოლო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის ხარისხობრივი (კარგი და მწირი) მონაცემები; დაინტერესებული პირის ან/და მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები და წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტები, ხოლო თუ დაინტერესებული პირი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლეა, დამატებით სავარაუდო მემკვიდრეობის ან უფლებამონაცვლეობის დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტი; უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი, რომლითაც დგინდება, რომ დაინტერესებული პირი რეგისტრირებულია სოციალურად დაუცველი ოჯახების მონაცემთა ერთიან ბაზაში და რომლის სარეიტინგო ქულა ნაკლებია 100 000-ზე (ასი ათასზე) (ასეთის არსებობის შემთხვევაში); სააგენტოში არსებული უახლესი ინფორმაცია მიწის იმ ნაკვეთის თაობაზე, რომელზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხიც განიხილება, კერძოდ, რეგისტრირებულია თუ არა მასზე უფლება ან წარდგენილია თუ არა სააგენტოში სარეგისტრაციო განცხადება უფლების რეგისტრაციის თაობაზე, რომელზეც მიმდინარეობს სარეგისტრაციო წარმოება ან/და ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში, ადმინისტრაციული წარმოება, რომელზეც სააგენტოს არ მიუღია საბოლოო გადაწყვეტილება.

ამავე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, განმცხადებელს უფლება აქვს, განცხადებას დაურთოს ასევე სხვა დოკუმენტი ან/და ინფორმაცია, რომელიც შეიძლება საფუძვლად დაედოს მის მიერ მოთხოვნილი საკითხის გადაწყვეტას.

ზემოაღნიშნული წესის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის "ე" ქვეპუნქტით ცალსახად არის მითითებული, რომ მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის ცნობა - დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2-16 წლის 04 აგვისტოს, დ---თ თ----- -ამ №14/1---- განცხადებით მიმართა ქ. თ-----ის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას და მოითხოვა, ქ. თ-----ი, ს-----ს ქ. #2--ის მოპირდაპირედ მდებარე 2--.00 კვ/მ მიწის ნაკვეთზე და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების აღიარება. განცხადებას თან ერთვოდა შემდეგი დოკუმენტები: მოწმეთა ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი და მისი ელ. კერსია, ორთოფოტო, ინფორმაცია უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ, ფოტოსურათები.

საქმეში წარმოდგენილია ლ---ნ ჭ-----ს, კ-----ს და დ---თ ჭ-----ს 2-16 წლის 03 აგვისტოს ნოტარიულად დამოწმებული განცხადება, რომლითაც აღნიშნული პირები ადასტურებენ, რომ დ---თ თ-----ას 2-07 წლის 1 იანვრამდე თვითნებურად ქონდა დაკავებული ქ. თ-----ი, ს-----ს ქ. #2--ის მოპირდაპირედ მდებარე 2-- კვ/მ მიწის ნაკვეთი, მასზე მდგომი კაპიტალური საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობებით. ამავე მიწის ნაკვეთზე დგას გადახურული კაპიტალური საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობები, ასევე ბეტონის წყლის ბასეინი. მისი ნაკვეთი შემოსაზღვრულია ღობით და განაშენიანებულია მრავალწლიანი, რამოდენიმე ათეული წლის ხე-მცენარეებით. ზემოაღნიშნული პირები გამოთქვამენ თანხმობას, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობები დარეგისტრირდეს დ---თ თ-----ას საკუთრებაში.

ქ. თ-----ის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-17 წლის 12 სექტემბრის ადგილზე დათვალიერების N625 ოქმის თანახმად, ქ. თ-----ი, ს-----ს ქუჩა 100-ში, მდებარეობს ორი კაპიტალური ნაგებობა. აღნიშნულ საცხოვრებელ სახლში ცხოვრობს დ---თ თ-----ა. სახლში არის შეყვანილი კომუნიკაციები (ელექტროენერგია, წყალი). მიწის ნაკვეთი არის შემოღობილი კაპიტალურად.

2-18 წლის 24 აპრილის, შპს „ერუდიტი 2-15“-ის ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, ქ. თ-----ი, გ-----ი, ა-----ს გზატკეცილი 100-ის მიმდებარედ არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე მდებარეობს საცხოვრებლად ვარგისი შენონა-ნაგებობები. კონსტრუქციების ბეტონის ფუძის ფრაგმენტების ხანმედევობის პარამეტრების ინსტრუმენტალური და ვიზუალური შესწავლა უდაოს ხდის მათ ხანდაზმულობას.

ჩატარებული კვლევით და დამკვეთის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესწავლით, ირკვევა, რომ ზემოხსენებული აგურის ნაგებობის კონსტრუქციების ხანმედევობის მაჩვენებლების შესწავლა ცხადყოფს, რომ ნაგებობა გაცილებით ადრეა აშენებული, ვიდრე ამავე ტერიტორიაზე მდებარე საცხოვრებლად ვარგისი შენობები. დასკვნის თანახმად, დ---თ თ-----ა აღნიშნულ საცხოვრებელ შენობებს ფლობს დაახლოებით 10-12 წლის დიაპაზონში, ხოლო აგურის შენობა აშენებულია 2-05 წლამდე, რასაც ადასტურებს 2-05 წლის აეროგადაღებაც.

ნაკვეთის შემომზღუდ--- ლითონის კონსტრუქციებზე არსებული კოროზიის კვალი წლების მანძილზეა განვითარებული, რაც აშკარას ხდის ლითონის კონსტრუქციების ხანდაზმულობას. ნაკვეთში დარგული მრავალწლიანი ნარგავები მიაწინებენ იმაზე, რომ დ---თ თ-----ა აღნიშნულ ტერიტორიას წლების განმავლობაში ფლობს. ამავე მიწის ნაკვეთზე განლაგებულია ორი საცხოვრებლად ვარგისი ერთსართულიანი სამშენებლო ბლოკის წყობით

აშენებული შენობა. შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციების მდგომარეობა მეტყველებს მათ ხანდაზმულობაზე. ნაგებობის ქვეშ მოწყობილ ბეტონის კონსტრუქციას აღენიშნება წლების განმავლობაში განვითარებული დეფორმაციები და ეროზიული დეფექტები, რაც ასევე განპირობებულია მათი ხანდაზმულობით.

ზემოაღნიშნულ ტერიტორიის, მასზე განლაგებულ საცხოვრებლად ვარგისი შენობების და ნაგებობების, ნაკვეთის შემოსაღობად გამოყენებული კონსტრუქციების ვიზუალური დათვალიერება და ინსტრუმენტული კვლ---
იდლ--- საფუძველს, რომ ხსენებული ტერიტორია და მასზე არსებული ნაგებობებს დ---თ თ-----ა წლების განმავლობაში ფლობს და მათი ხანდაზმულობა ეჭვს არ იწვევს.

ქ. თ-----ის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-18 წლის 06 ივნისის №7--
განკარგულებით დ---თ თ-----ას უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (ქ. თ-----ი, ს-----
-----ს ქ. #2--ის მოპირდაპირედ მდებარე) საკუთრების უფლების აღიარებაზე. კომისიამ მიზანშეუწონლად მიიჩნია დ---თ თ-----ას მოთხოვნის დაკმაყოფილება, ვინაიდან საქართველოს მთავრობის 2-16 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის

მე-16 მუხლის მე-3 პუნქტის საფუძველზე, მოთხოვნილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება არ შეესაბამება დედაქალაქის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებისა და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმას და მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი თავისი მდებარეობითა და კონფიგურაციით შეუსაბამოა არსებული განაშენიანებისათვის.

მოსარჩელის მოთხოვნა პირველი ინსტანციის სასამართლომ ნაწილობრივ დააკმაყოფილა: სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნო ქ. თ-----ის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-18 წლის 06 ივნისის №7--
განკარგულება და ქ. თ-----ის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას დაავალა კანონით დადგენილ ვადაში, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი დ---
თ თ-----ას მოთხოვნასთან დაკავშირებით.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ უნდა შეაფასოს, რამდენად კანონიერი და დასაბუთებულია პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება, რა მიზნითაც უნდა გამოიკვლიოს ადმინისტრაციულ ორგანომ საქალაქო

სასამართლოს მიერ მითითებული გარემოებები, მაშინ როდესაც სადავოა ექვემდებარებოდა თუ არა მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლებით აღიარებას, რაც წარმოადგენდა ქ. თ-----ის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-18 წლის 06 ივნისის №7-- განკარგულების საფუძველს, რომლითაც დ---თ თ-----ას უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (ქ. თ-----ი, ს-----ს ქ. N2--ის მოპირდაპირედ მდებარე) საკუთრების უფლების აღიარებაზე.

ქალაქ თ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის 2-17 წლის 15 აგვისტოს N60-01-----1 წერილით დადგენილია, რომ ქ. თ-----ი, ს-----ს ქ. N2--ის მიმდებარედ მდებარე 2-- კვ/მ მიწის ნაკვეთი და დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, მოქცეულია საცხოვრებელ ზონაში (სზ), მასზე გათვალისწინებულია სასაფლაოების სპეციალური შეზღუდვა.

ქ. თ-----ის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2-18 წლის 06 ნოემბრის N67-01-----8 წერილით დადგენილია, რომ ქ. თ-----ი, ს-----ს ქ. N2--ის მიმდებარედ მდებარე 2-- კვ/მ მიწის ნაკვეთზე დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის-რუკის მიხედვით, უმეტეს ნაწილზე ვრცელდება ზოგადი საცხოვრებელი ზონა. ზოგადი საცხოვრებელი ზონა (სზ) მოიცავს თ-----ის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების ტერიტორიებს, რომელსაც არა აქვს მინიჭებული კონკრეტული ქვეზონა. ნაკვეთისთვის კონკრეტული ქვეზონის პარამეტრების მინიჭება ხორციელდება ქალაქ თ-----ის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2-16 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილებით დამტკიცებული ქ. თ-----ის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების მე-19 მუხლით განსაზღვრული კვლევის ან ქალაქმშენებლობითი კადასტრის საფუძველზე. მცირე ნაწილზე კი სამრეწველო ზონა (ს-1) სამრეწველო ქვეზონა მოიცავს თ-----ის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ სამრეწველო გამოყენების და ნაგავსაყრელის ტერიტორიებს. განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის საშიშვლო/მავნე საწარმოო პროცესები. ამასთან, ტერიტორიაზე ვრცელდება სასაფლაოების შეზღუდვის არეალი

პალატა ვერ დაეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს იმ განმარტებას, რომ საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარებიან სასაფლაო და პანთეონი, თუმცა არსად არ არის აღნიშნული, რომ მიწის ნაკვეთები, რომელზედაც ვრცელდება სასაფლაოს შეზღუდვა, არ ექვემდებარებიან საკუთრების უფლების აღიარებას, რადგან როგორც „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ

მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” საქართველოს კანონის მესამე მუხლის მეორე ნაწილის „მ“ ქვეპუნქტის, ასევე საქართველოს მთავრობის 2-16 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის” მესამე მუხლის მეორე ნაწილის „მ“ ქვეპუნქტის თანახმად საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწა სასაფლაო და პანთეონი და სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სასაფლაო მოიცავს სასაფლაოების შეზღუდვის არეალსაც, რადგან აღნიშნული შესაძლებელია გამოყენებული იქნეს სასაფლაოების გაფართოების მიზნით, ან სასაფლაოების განვითარებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურის გასავითარებლად. ამასთან სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს საქართველოს მთავრობის 2-16 წლის 28 ივლისის №376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის” 16-ე მუხლის მესამე ნაწილზე, რომლის თანახმად თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას, გათვალისწინებულ უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებსა და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან და მოცემულ შემთხვევაში ქ. თ-----ის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2-18 წლის 06 ივნისის №7--განკარგულებით დ---თ თ-----ას უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (ქ. თ-----ი, ს-----ს ქ. #2--ის მოპირდაპირედ მდებარე) საკუთრების უფლების აღიარებაზე, რადგან მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება არ შეესაბამება დედაქალაქის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებისა და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმას და მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი თავისი მდებარეობითა და კონფიგურაციით შეუსაბამოა არსებული განაშენიანებისათვის.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ ფაქტის დადგენა უნდა მოხდეს კანონით დადგენილი წესით, სათანადო მტკიცებულებების საფუძველზე. კერძოდ, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის მიხედვით, ადმინისტრაციული საქმის განხილვისას მხარეები სარგებლობენ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით მინიჭებული უფლება-მოვალეობებით, ამასთან, სასამართლო უფლებამოსილია თავისი ინიციატივით მიიღოს გადაწყვეტილება დამატებითი ინფორმაციის ან მტკიცებულების წარმოსადგენად.

პალატა მიუთითებს შემდეგს: სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით განმტკიცებულია შეჯიბრებითობის პრინციპი. კერძოდ, სამართალწარმოება

მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილით კი განსაზღვრულია, რომ სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-17 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელე ვალდებულია დაასაბუთოს თავისი სარჩელი და წარადგინოს შესაბამისი მტკიცებულებები. მოპასუხე ვალდებულია წარადგინოს წერილობითი პასუხი (შესაგებელი) და შესაბამისი მტკიცებულებები.

ამრიგად, ადმინისტრაციული წარმოებისას მიღებული გადაწყვეტილება ეფუძნება მხარეთა მიერ წარდგენილი მტკიცებულებების სრულად, ყოველმხრივ და ობიექტურად გამოკვლ---ს, შესწავლასა და შეფასებას. ამდენად, მიუთითებს რა კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებაზე, მხარემ უნდა წარადგინოს შესაბამისი ფაქტის დადასტურებელი მტკიცებულებები. მტკიცებულებას შეიძლება წარმოადგენდეს მხარეთა ახსნა-განმარტება, მოწმეთა ჩვენება, ფაქტების კონსტატაციის მასალები, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებები და ექსპერტთა დასკვნები. ამასთან, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილით ცალსახადაა განსაზღვრული, რომ საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. მოცემულ შემთხვევაში დადასტურებულია, რომ სადავო მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება სასაფლოების შეზღუდვის არეალი და მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება არ შეესაბამება დედაქალაქის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებისა და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმას და მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთი თავისი მდებარეობითა და კონფიგურაციით შეუსაბამოა არსებული განაშენიანებისათვის.

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა შეფასებული საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, არასწორად იქნა განმარტებული სადავო საკითხის მომწესრიგებელი ნორმები,

რასაც შედეგად მოჰყვა საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების მიღება, რაც ამ გადაწყვეტილების გაუქმებისა და ზემოთ მითითებული არგუმენტაციის გათვალისწინებით, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მეორე მუხლის პირველი ნაწილის „ღ“ პუნქტის თანახმად დისკრეციული უფლებამოსილება არის უფლებამოსილება, რომელიც ადმინისტრაციულ ორგანოს ან თანამდებობის პირს ანიჭებს თავისუფლებას საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის საფუძველზე კანონმდებლობის შესაბამისი რამდენიმე გადაწყვეტილებიდან შეარჩიოს ყველაზე მისაღები გადაწყვეტილება.

ამავე კოდექსის მეხუთე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ორგანოს უფლება არა აქვს კანონმდებლობის მოთხოვნების საწინააღმდეგოდ განახორციელოს რაიმე ქმედება. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ან სხვა სახის ქმედება, რომელიც იწვევს ადამიანის საქართველოს კონსტიტუციით მინიჭებული უფლებების ან თავისუფლებების შეზღუდვას, დაიშვება მხოლოდ საქართველოს კონსტიტუციის მეორე თავის შესაბამისად, კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით მინიჭებული უფლებამოსილების საფუძველზე.

ამავე კოდექსის მე-6 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად თუ ადმინისტრაციულ ორგანოს რომელიმე საკითხის გადასაწყვეტად მინიჭებული აქვს დისკრეციული უფლებამოსილება, იგი ვალდებულია ეს უფლებამოსილება განახორციელოს კანონით დადგენილ ფარგლებში.

ამავე კოდექსის მე-7 მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას არ შეიძლება გამოიკვეს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, თუ პირის კანონით დაცული უფლებებისა და ინტერესებისათვის მიყენებული ზიანი არსებითად აღემატება იმ სიკეთეს, რომლის მისაღებადაც იგი გამოიცა. დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას გამოცემული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით გათვალისწინებულმა ზომებმა არ შეიძლება გამოიწვიოს პირის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების დაუსაბუთებელი შეზღუდვა.

ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის მეოთხე ნაწილის თანახმად თუ ადმინისტრაციული ორგანო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას მოქმედებდა დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, წერილობით დასაბუთებაში მიეთითება ყველა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომელსაც არსებითი მნიშვნელობა ჰქონდა ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას.

ამავე კოდექსის 60¹-ე მუხლის თანახმად პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების 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 მეოთხე ნაწილის 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.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადმინისტრაციული ორგანო ქ. თ-----ის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია 2-18 წლის 06 ივნისის №7-- განკარგულების გამოცემისას, რომლითაც დ---თ თ----ს უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთზე (ქ. თ-----ი, ს-----ს ქ. #2--ის მოპირდაპირედ მდებარე) საკუთრების უფლების აღიარებაზე, მოქმედებდა მისთვის კანონით მინიჭებული დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოკვლეული და შესწავლილია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებები, ადმინისტრაციულ ორგანოს სწორი და სამართლიანი შეფასება აქვს მიცემული სადავო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე და სახეზე არ არის ქ. თ-----ის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია 2-18 წლის 06 ივნისის №7-- განკარგულების ბათილად ცნობის საქართველოს ზოგად ადმინისტრაციული კოდექსის 60¹-ე მუხლისა და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მეოთხე ნაწილით გათვალისწინებული ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

6. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს. შესაბამისად, სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს. უნდა გაუქმდეს თ-----ის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2-19 წლის 28 მარტის გადაწყვეტილება და მიღებული უნდა იქნას ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც დ---თ თ-----ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდება.

7. საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დ---ს საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დ---ს შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

რადგან გაუქმდა თ-----ის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2-18 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც დ---თ თ-----ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, ამიტომ დ---თ თ-----ას მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი-100 ლარი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად სააპელაციო საჩივრისათვის, მათ შორის, საქმის წარმოების განახლებაზე უარის თქმის შესახებ რაიონული (საქალაქო) სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე (განჩინებაზე) – დ---ს საგნის ღირებულების

4 პროცენტს, მაგრამ არანაკლებ 150 ლარისა;

ამავე კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

რადგან გაუქმდა თ-----ის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2-18 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილება და მიღებული უნდა იქნას ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც დ---თ თ-----ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, ამიტომ დ---თ თ-----ას უნდა დაეკისროს სააპელაციო სასამართლოში გათვალისწინებული სახელმწიფო ბაჟი 150 ლარის გადახდა სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 372-ე, 386-ე, 391-ე, 397-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ქ. თ-----ის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თ-----ის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2-18 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნას ახალი გადაწყვეტილება.
3. დ---თ თ-----ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
4. დ---თ თ-----ას მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი-100 ლარი დარჩეს ბიუჯეტში.
5. დ---თ თ-----ას დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 150 ლარის გადახდა.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს კასაციის წესით, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე ქ. თ-----ი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №6), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, თ-----ის სააპელაციო

სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის მეშვეობით (მდებარე ქ. თ---
---ი, გრ. რობაქიძის გამზირი №7ა).

მოსამართლე:

გია ბერაია